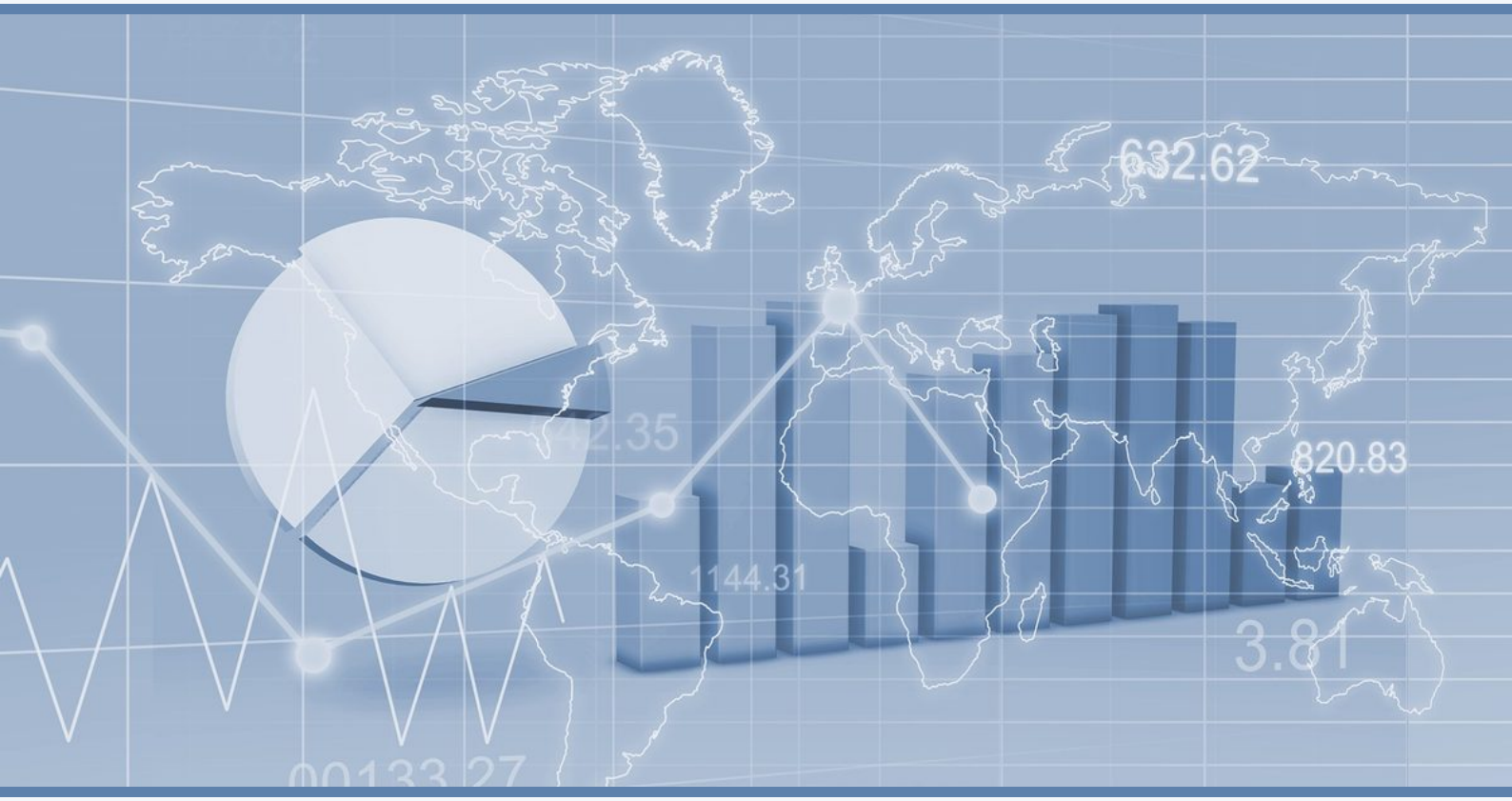
Valuation Engineer Journal

A engenharia do valor:

Direito	*Análise de risco*	*Engenharia geológica*
Regulação	*Estatística não paramétrica e paramétrica*	*Engenharia agrícola*
Lógica de restrições	*Engenharia financeira*	*Engenharia estrutural*
Engenharia do conhecimento	*Engenharia de fluxos de trabalho*	*Engenharia de segurança*

Volume 1 · Número 2 · Outono de 2026



FUNDAMENTOS

A barreira à compreensão humana do MARS — ler um modelo MARS como taxas unitárias, contribuições de valor e ajustes

Expectativa condicional · Viés de variável omitida · Endogeneidade · Identificação de parâmetros · O empreendimento · Os objetivos da avaliação · Divergência terminológica · A base do valor

ARTIGOS

As línguas do direito da avaliação
Comparação das normas internacionais de avaliação
Rumo a protocolos de engenharia de avaliação
O estilo arquitetônico como prova
O curioso caso dos engenheiros de avaliação brasileiros

PRÁTICA COMPARADA

Quem Pode Assinar um Parecer de Avaliação — uma Ontologia da Autoridade Máxima de Assinatura em 134 Jurisdições

DECISÕES JUDICIAIS RECENTES Um estudo comparativo de oitenta e quatro jurisdições

A medida, a data e o dispositivo — forma legal em textos verificados

América do Norte · América Central · América do Sul · Caribe · Reino Unido · Europa · Rússia · Cáucaso do Sul · Oriente Médio e Norte de África · África subsaariana · Ásia do Sul, do Sudeste e Oriental · Austrália e Nova Zelândia · Crédito

ISSN 3143-5033 · Publicado por Pacific Vista Net · Acesso aberto (CC BY 4.0) · DOI 10.67330/wp995455

Errata e correções: journal.valuation-engineer.com/vej/errata

Valuation Engineer Journal

Volume 1 · Número 2
Outono de 2026
ISSN 3143-5033

Editor-chefe William Bert Craytor, SRA

Nota sobre a tradução

Esta edição foi traduzida do inglês por meios automáticos, com reparo editorial, e não foi revisada por um avaliador de língua materna portuguesa. Havendo divergência com a edição inglesa, prevalece o inglês. Qualquer erro comunicado à Revista será corrigido na errata.

Alguns elementos permanecem deliberadamente em outra língua.

Um termo apresentado como termo conserva sua própria língua. Onde as entradas de Fundamentos dispõem o mesmo conceito em onze línguas, o termo alemão é dado em alemão e o japonês em japonês; traduzi-los equivaleria a afirmar que coincidem, o contrário do que essas entradas relatam.

As palavras de um tribunal conservam a língua do tribunal. Uma expressão citada de uma decisão neerlandesa ou coreana é reproduzida tal como o tribunal a escreveu, com uma versão ao lado. Uma citação traduzida duas vezes deixa de ser uma citação.

«Fair value» permanece em inglês. Designa um critério jurídico definido, distinto do valor de mercado, e as traduções naturais anulam essa distinção.

Os nomes dos instrumentos conservam sua forma: USPAP, FIRREA, GSE, o Yellow Book. Nomeiam documentos concretos, não ideias gerais.

Quando foi preciso escolher entre palavras, a Revista preferiu a palavra geral ao termo legal de um país determinado, porque estas páginas relatam oitenta e quatro ordenamentos e um termo técnico nacional classificaria mal os demais. Os títulos ingleses que acumulam sinônimos — «Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation» — são três nomes para a mesma coisa e surgem aqui sob a única palavra que esta língua emprega. Esta edição segue o português do Brasil.

Sumário

Nota sobre a tradução **1**

Missão **4**

Editorial **5**
Editorial 6

Cartas ao editor **12**

Fundamentos **13**
Visão geral 14
Suplemento: A barreira à compreensão humana do MARS 25
Esperança condicional (F7) 59
Viés de variável omitida (F8) 71
Endogeneidade (F9) 81
Identificação de parâmetros (F10) 90
O empreendimento (F11) 100
Os objetivos da avaliação (F12) 107
Divergência terminológica (F13) 122
A base do valor (F14) 137

Artigos **145**
As línguas do direito da avaliação 146
Comparação das normas internacionais de avaliação 155
Rumo a protocolos de engenharia de avaliação 209
O estilo arquitetônico como prova 217
O curioso caso dos engenheiros de avaliação brasileiros 289

Prática comparada **312**
Quem Pode Assinar um Parecer de Avaliação: Uma Ontologia da Autoridade Máxima de Assinatura em 134 Jurisdições 313

Decisões judiciais recentes **364**
A medida, a data e o perito: uma síntese comparada (C4) 365
Decisões judiciais recentes – Estados Unidos (C5) 399
Decisões judiciais recentes – América Central (C6) 420
Decisões judiciais recentes – América Latina (C7) 427
Decisões judiciais recentes – Caribe (C8) 462
Decisões judiciais recentes – Europa Ocidental e Setentrional (C9) 476
Decisões judiciais recentes – Europa Central e Oriental (C10) . . . 498
Decisões judiciais recentes – Rússia (C11) 580
Decisões judiciais recentes – Oriente Médio e Norte da África (C12) 585
Decisões judiciais recentes – África Subsaariana (C13) 603

Decisões judiciais recentes – Ásia (C14) 631
Decisões judiciais recentes – Oceania (C15) 650
Decisões judiciais recentes – Sudeste Asiático (C16) 661
Decisões judiciais recentes – Ásia Oriental (C17) 677
Decisões judiciais recentes – Austrália e Nova Zelândia (C18) . . . 692
A avaliação para fins de crédito: anexo comparativo (C19) 704

Protocolos **711**
Gestão de protocolos (VE-P1 v0.2.0) — minuta para revisão 712

Anexos **716**
Glossário 717
Referências 723
Índice de fontes 761
Índice remissivo 774

Missão

O *Valuation Engineer Journal* publica pesquisas e estudos de caso rigorosos e voltados à prática sobre a engenharia do valor: métodos, modelos e medições que ligam decisões técnicas a resultados econômicos. Priorizamos a reprodutibilidade, a transparência dos pressupostos e a clareza da exposição.

Editorial

Department: Editorial

Mensagem dos Editores

William Bert Craytor, SRA — Editor-chefe

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026
Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/krpyy115
© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Mensagem da Redação para o Volume 1, Edição 2: os cinco artigos, a análise das decisões judiciais recentes em oitenta e quatro jurisdições, as oito novas entradas na seção "Fundamentos" e as novas seções "Prática Comparada" e "Protocolos" — juntamente com o que esta edição não aborda e os motivos para isso.

Keywords: editorial, avaliação, levantamento comparativo, desapropriação, base de valor

Esta edição inclui cinco artigos, dá continuidade à seção "Decisões Judiciais Recentes" e à seção "Fundamentos", além de apresentar duas novas seções: "Prática Comparada" e "Protocolos". A seção "Decisões Judiciais Recentes", nossa maior seção, analisa os recentes desenvolvimentos na legislação sobre avaliação de imóveis em jurisdições acessíveis, consultando as fontes primárias de cada jurisdição, quando disponíveis, e o texto original, quando necessário.

A pesquisa abrange oitenta e quatro jurisdições, contabilizadas apenas quando uma edição aborda a legislação dessa jurisdição; as jurisdições da edição dedicada ao Caribe foram contabilizadas em conjunto como uma única. Ela examina materiais jurídicos em trinta e seis idiomas de origem e utiliza tradução automática para trinta e cinco deles. A revista é publicada em doze idiomas.

O artigo intitulado "As Línguas do Direito da Avaliação" analisa como a leitura das leis em sua língua original revela a evolução dos conceitos jurídicos. O artigo "Comparação das Normas Internacionais de Avaliação" analisa os diversos sistemas normativos, destaca que, ao contrário do RICS Red Book, não há normas práticas abrangentes no caso da avaliação imobiliária nos Estados Unidos e inclui um apêndice que lista as normas relevantes para cada jurisdição. O artigo "Rumo a Protocolos de Engenharia de Avaliação" afirma que, embora as normas profissionais estabeleçam a ética, o escopo do trabalho, as abordagens reconhecidas e a elaboração de relatórios, elas oferecem apenas

orientações limitadas quanto ao desenvolvimento, teste e validação de métodos quantitativos, e sugere protocolos como forma de preencher essa lacuna. O artigo "O curioso caso dos engenheiros de avaliação brasileiros" examina por que o Brasil trata a avaliação de bens imóveis como engenharia, reservada a profissionais registrados nas áreas de engenharia, arquitetura e agronomia, e compara esse arranjo com o da Alemanha. Por fim, "O estilo arquitetônico como evidência" apresenta uma ontologia que registra o caráter arquitetônico de uma casa ao longo de quatro eixos e faz uma distinção entre associação e implicação no caso de descrições de estilo.

A seção "Fundamentos" dá continuidade à sua análise de insights baseados em dados, com quatro novas entradas sobre as estatísticas por trás dos modelos de avaliação (Esperança Condicional, Viés de Variável Omitida, Endogeneidade e Identificação de Parâmetros), além de quatro novas entradas sobre conceitos jurídicos recorrentes: o empreendimento (na prática dos Estados Unidos, o projeto) e seu efeito sobre o valor, os objetivos da avaliação, a terminologia utilizada em diferentes jurisdições e a base e a abordagem para a determinação do valor. A nova seção, "Protocolos", inicia seus trabalhos com um rascunho de procedimento para propor, revisar e publicar os protocolos da Revista, que estão disponíveis para comentários, e os leitores são incentivados a participar desse processo. A nova seção "Prática Comparada" estreia com uma ontologia sobre quem pode assinar um laudo de avaliação em 134 jurisdições.

O estudo apresenta cautela ao apresentar suas conclusões. Ele analisa a forma como a lei estabelece o valor dos direitos sobre bens imóveis, abrangendo a desapropriação (nos Estados Unidos, conhecida como "eminent domain" ou "condemnation"), vendas privadas, leilões judiciais, determinação de aluguéis, cálculo do imposto de transferência e indenizações em caso de edifícios com defeitos.

Quanto ao foco do material: a desapropriação recebe atenção especial nas seções a seguir, uma vez que há sentenças e registros oficiais disponíveis relativos a tais casos, enquanto as informações sobre vendas normais ou partilhas são menos acessíveis. A seção "Decisões Judiciais Recentes" está ciente desse desequilíbrio e, sempre que possível, procura corrigi-lo consultando fontes como o Environment and Land Court do Quênia e a Suprema Corte da Nigéria, que fornecem relatórios sobre transações de mercado comuns.

Nas jurisdições pesquisadas, a forma como a indenização por uma desapropriação é determinada varia de maneira mais ampla do que qualquer proposição isolada pode abranger, tanto no que diz respeito ao valor que tal desapropriação deve pagar quanto à forma como esse valor é calculado. Os sistemas jurídicos diferem com base no valor que exigem. A Lei de Desapropriação da África do Sul de 2024 (aprovada em dezembro de 2024, mas ainda não em vigor)[1] tornará o valor de mercado uma das cinco considerações

[1]Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette

legais e não atribuirá peso específico a nenhuma delas. A Lei de Uso do Solo da Nigéria[2] limita a indenização por terrenos urbanizados às benfeitorias não amortizadas — o valor remanescente, ainda não consumido, do que o proprietário agregou ao terreno (edifícios, limpeza, culturas plantadas). Nos termos dos Estados Unidos, isso corresponde ao custo de reposição depreciado das benfeitorias; quanto ao terreno em si, a Lei permite, no máximo, o reembolso do aluguel do terreno referente ao ano. A Suécia e a Finlândia exigem, como regra geral, o valor de mercado mais um acréscimo legal de 25%.[3] Os sistemas jurídicos também diferem, separadamente, quanto à abordagem que um avaliador pode utilizar para chegar a esse valor. Para edifícios e outras benfeitorias, a Nigéria determina o custo de reposição menos a depreciação e exclui as outras duas abordagens. A Polônia admite a abordagem de custo (resultando em um valor de reposição legal) somente quando imóveis do mesmo tipo, uso ou destinação não são comercializados, ou quando outra lei assim o exigir.[4] As definições de valor também podem diferir de acordo com a finalidade. Para seu imposto imobiliário recorrente, a Alemanha utiliza um valor tributário definido por lei, o *Grundsteuerwert*, baseado na capitalização de renda para imóveis residenciais no modelo federal (Baviera, Baden-Württemberg, Hamburgo, Hesse e Baixa Saxônia utilizam modelos baseados na área ou no valor do terreno), enquanto a indenização por desapropriação é calculada com base no valor de mercado.[5] Os sistemas

No. 51964, 24 January 2025; the Presidency announced the signing on 23 January 2025), not yet in operation (A proclamação de início, nos termos do art. 31, ainda não havia sido feita até o momento da publicação); s. 12(1) (circunstâncias não exaustivas, incluindo o valor de mercado); s. 12(3) (indenização nula nos casos listados). Official text: Expropriation Act 13 of 2024, `https://www.gov.za/documents/acts/expropriation-act-13-2024-english-sepedi-24-jan-2025` (commencement: to be proclaimed), accessed 6 October 2026. [P] Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (resumo oficial e comentário; leia em inglês): [C]† `https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/`; `https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/`

[2]Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (benfeitorias não amortizadas ao custo de reposição, deduzida a depreciação; um ano de aluguel do terreno; safras, conforme previsto). Read in official summaries, not in the statute's official text. [C]†

[3]Sweden: *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (margem de lucro de 25%; abolição da dedução por tolerância; valor esperado incluído; ausência de definição legal do valor de mercado); verified at riksdagen.se. [P] Finland: *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (base reexpressa como *markkina-arvo*; aumento fixo de vinte e cinco por cento, novo 38 a §; § 30); verified at finlex.fi. [P]

[4]*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* of 21 August 1997: art. 150(3) (quando o valor de reposição é determinado); art. 152(3) (a abordagem do custo como método). Verified at isap.sejm.gov.pl (texto consolidado em 3 de agosto de 2026). [P]

[5]*Bewertungsgesetz* (BewG), § 250 (renda capitalização, §§ 252–257, para imóveis residenciais; o método baseado no custo, §§ 258–260, para outros imóveis construídos) [P]; *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(1) (indenização calculada com base no mercado, *Verkehrswert*, definido no § 194); verified at gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

jurídicos também diferem quanto à data de avaliação. A Índia e o Paquistão sustentam que, quando o Estado demora, a data é postergada e o Estado arca com o aumento dos preços ocorrido nesse intervalo.[6] A Turquia, em desapropriações sem um processo formal de desapropriação, fixa o valor na data em que a ação do proprietário é protocolada.[7] O Tribunal de Cassação do Egito decidiu, em uma decisão divulgada em junho de 2026, que um pedido de indenização por desapropriação sem o devido processo legal não está sujeito a nenhum prazo de prescrição — no sentido do direito civil, nunca prescreve (nunca fica prescrito).[8]

O ponto em comum não é uma resposta compartilhada, mas sim o fato de que a reconciliação entre abordagens — anteriormente tratada em *Foundations* como um exercício de julgamento profissional — é determinada por lei em várias jurisdições. Os legisladores chegam a conclusões diferentes sobre como um avaliador deve proceder.

Há dois acontecimentos nas Américas que estão à margem dessa questão. Quebec, a partir de dezembro de 2023, substituiu seu critério de "valor para o proprietário" pelo valor de mercado.[9] A Suécia (em 2010) e, mais tarde, a Finlândia (em 2025) foram além do valor de mercado com seus vinte e cinco por cento. Ontário oferece indenização em quatro categorias, sendo que cada *rubrica* indenizatória corresponde a um tipo específico de prejuízo pelo qual a indenização é devida, sendo uma delas o valor de mercado.[10] Na Colúmbia Britânica, um tribunal decidiu que o título aborígene (os direitos

[6]India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai and Viswanathan JJ; valuation date shifted for inordinate delay). Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar and Hilali JJ; "gold for gold, not copper"). *The holdings are press-sourced* (*The Nation*; Dunya News, 6–7 July 2026); see the South Asian installment (C15). [C]†

[7]Expropriation Law No. 2942, provisional article 6 (*dava tarihindeki değeri*, the value at the date of the action), read on mevzuat.gov.tr [P]; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (read as reported in C13) [C]; see the Middle East and North Africa installment (C13).

[8]Court of Cassation, General Assembly for Civil, Commercial, Personal Status and Other Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decision reported 17 June 2026 (a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitlement claim, *da'wā istiḥqāq*, and does not prescribe). Attributed by Egyptian legal reporting, read in machine translation (Arabic): [C] `https://www.parlmany.com/News/2/608258/x`

[9]*Loi concernant l'expropriation* (Bill 22, introduced 25 May 2023; assent 29 November 2023; in force 29 December 2023), replacing the Expropriation Act of 1973; basis: *valeur marchande*. Sources — Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats on Bill 22, and Gouvernement du Québec announcements, read in machine translation (French): [C] `https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec`; and Assemblée nationale du Québec, Projet de loi n° 22: [P] `https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html`

[10]Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 13(2). Verified against ontario.ca e-Laws: [P] `https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26`

fundiários de um povo indígena reconhecidos na legislação canadense) se estende a terras detidas em propriedade plena, com base no argumento de que a Lei de Títulos Fundiários não oferece proteção ao direito registrado contra tal reivindicação.[11] A Lei de Títulos Fundiários é uma lei de registro do tipo Torrens, cujo princípio central é *a indefeasibilidade*: a ideia de que o próprio registro é, em geral, conclusivo quanto à titularidade. A decisão, que atualmente está em fase de recurso, levanta uma questão aplicável a todas as bases de valor discutidas aqui: se o registro mostra o que é de propriedade.

As seções *Foundations* e *Recent Court Decisions* foram desenvolvidas de forma independente, mas acabaram convergindo para um enfoque semelhante. A seção *Foundations* aborda o que pode ser aprendido a partir dos dados, como, por exemplo, o que são estimativas de regressão e quando um parâmetro é identificado (ou seja, quando pode ser determinado com precisão pelos dados); a seção *Recent Court Decisions* examina o que os sistemas jurídicos consideram uma avaliação defensável. Com relação a *Parameter Identification* (F10), argumenta-se que, se, entre os bens comparáveis, uma característica relevante não variar independentemente das demais, sua contribuição não pode ser identificada. A solução está em dados diferentes ou em uma afirmação mais restrita, e não em ajustes mais complexos. A Suprema Corte da Índia chegou a um resultado semelhante com base na lei: uma escritura de venda de terreno residencial não pode ser usada como prova do valor de terreno industrial, pois a lei exige vendas de um tipo semelhante de terreno — por mais cuidadosamente que a escritura possa receber ajustes.[12]

É preciso deixar claro o que esta questão não abrange.

A pesquisa abrange apenas as jurisdições para as quais foi possível obter a lei principal, seja no texto oficial ou em uma reprodução confiável, e apresenta os instrumentos exatamente como estão redigidos; ela não se pronuncia sobre a forma como esses instrumentos são aplicados na prática. Em alguns casos, as jurisdições são representadas por lei e por prática estabelecida, em vez de por uma decisão do período abrangido pelo levantamento, e isso é devidamente indicado.

Algumas das entradas se baseiam em fontes secundárias, e não em re-

[11] *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; the declaration that Canada's and Richmond's fee simple titles are defective and invalid suspended for eighteen months; under appeal, British Columbia, Canada and Richmond among the appellants). Source — Mandell Pinder LLP, case summary (commentary; read in English): [C] `https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/`. The British Columbia *Land Title Act* (indefeasibility provisions) is construed in *Cowichan*; the Act itself was not consulted.

[12] *Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd*, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 12 May 2026 (Sanjay Kumar and K. Vinod Chandran JJ; comparables must be of a similar type of land under s. 26(1)(b) of the 2013 Act). Source — the judgment (SLP (C) No. 33773 of 2025), as reproduced by LiveLaw; the Supreme Court's own copy was not found: [T] `https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf`

latórios oficiais, e estão claramente identificadas nesses casos. Nos casos em que o material foi lido a partir de uma tradução, incluímos uma referência e fornecemos um link para a fonte no idioma original, conforme confirmado no momento da publicação. Por favor, não baseie suas conclusões inteiramente em nossas descrições em inglês.

Várias jurisdições foram omitidas da pesquisa por motivos específicos: em alguns casos, devido a governos autoritários e à indisponibilidade de registros judiciais, como na China, em Hong Kong e na Bielorrússia; em outros casos, devido à inexistência de legislação primária acessível, como no Turcomenistão e, nesta edição, no Suriname, onde não foi possível obter a lei de desapropriação; e, em alguns casos, porque ainda não foram pesquisadas, incluindo o Vietnã, os demais países da Ásia Central e o Irã.

Todos os artigos são disponibilizados em acesso aberto sob a licença CC BY 4.0, nos formatos PDF e HTML, acompanhados de um DOI da Crossref, e também são armazenados de forma independente no Zenodo. Gostaríamos de receber artigos, contribuições para a seção *Foundations*, correspondência e comentários de avaliadores, advogados, economistas e engenheiros. Em particular, valorizamos as correções enviadas por profissionais que atuam nas jurisdições que pesquisamos remotamente.

Cartas ao editor

Fundamentos

Visão geral (Overview)

Foundations • *The Valuation Engineer*
William Bert Craytor, Editor • October 1, 2026
Version 1.3.0
DOI: 10.67330/h5s4c242

Esta visão geral abre o segundo número da * *Foundations**, a seção de artigos conceituais da revista. Seu contexto é o próprio da seção: ela explica sobre o que tratam os oito artigos e o suplemento que se seguem, para quem foram escritos — principalmente para avaliadores em atividade — e em que ordem devem ser lidos.

A edição inaugural de * *Foundations** estabeleceu o vocabulário hedônico: bens heterogêneos, espaço de características, preços hedônicos, preços implícitos, regressão hedônica e variáveis latentes. Ela terminou com uma regressão que não incluiu sete de seus oito imóveis comparáveis da Pacifica em não mais do que $18,000 e o oitavo — Comp H — por $46,455, e com a explicação de que o desvio se devia a um atributo latente : o conjunto de dados havia sido construído incluindo uma reforma recente da cozinha no Comp H, no valor de cerca de $60,000, que a lista de variáveis da regressão havia deixado de fora.

Essa questão pendente é o ponto de partida desta edição, embora não seja mais sua totalidade. Oito artigos são apresentados aqui, divididos em duas partes. Os primeiros quatro abordam os conceitos estatísticos que a edição nº 1 utilizou sem nomear. Cada uma é uma ideia fundamental na qual os avaliadores atuantes se baseiam constantemente e quase nunca mencionam, e cada uma tem uma consequência direta e demonstrável para determinar se a contribuição de valor que uma regressão atribui a uma característica — e, portanto, os ajustes derivados dela — podem ser defendidos. As quatro restantes são de natureza jurídico-conceitual, e não estatística; elas não foram planejadas juntamente com as quatro anteriores, e a análise das decisões judiciais recentes apresentada nesta edição as tornou necessárias. Elas são apresentadas após os quatro artigos estatísticos, dos quais se baseiam.

As quatro entradas a seguir utilizam a regressão comum, do tipo que fornece uma taxa para cada característica, ou seja, tantos dólares por pé quadrado em todo o mercado. O próprio trabalho do Journal utiliza o MARS, que realiza a mesma tarefa com uma diferença: permite que a taxa varie quando as vendas indicam que o preço da característica está mudando; assim, pode atribuir a $300 por pé até 1.500 pés quadrados e a $275 por pé acima disso. De qualquer forma, o avaliador chega ao mesmo tipo de resultado: uma taxa para cada característica e uma contribuição de valor calculada a partir dela; e os ajustes são a contribuição do imóvel objeto da avaliação menos a do imóvel comparável — o valor adicionado ao preço de venda do imóvel comparável por essa característica. Tudo o que pode dar errado com uma taxa dá errado da mesma forma, quer haja uma única taxa ou várias: uma taxa pode incorporar o valor de uma característica que foi deixada de fora, pode ser distorcida quando a característica e o preço se influenciam mutuamente, e as vendas podem simplesmente não conter contraste suficiente para defini-la com precisão. Essas são as três falhas descritas nas entradas, e são falhas das taxas, não do método que as produziu. Portanto, tudo o que foi dito aqui sobre regressão comum se aplica ao MARS, característica por característica, e dentro de cada intervalo de valores de uma característica que tenha sua própria taxa.

Para o leitor que deseja entender o mecanismo. Na essência, o MARS é um ajuste por mínimos quadrados comuns aplicado a um conjunto de termos de articulação, cada um igual a zero de um lado de um nó (o ponto onde a taxa pode mudar) e linear do outro. O programa primeiro adiciona nós, um de cada vez, mantendo aquele que melhor aprimora o ajuste, e depois remove aqueles

que não justificam sua presença (poda), normalmente por meio da validação cruzada generalizada (GCV): um escore que recompensa um ajuste mais próximo às vendas, mas penaliza por cada termo mantido; assim, um nó permanece apenas se melhorar o ajuste em mais do que custa. Uma vez escolhidos os termos, o ajuste é um ajuste por mínimos quadrados; assim, os resultados algébricos das quatro entradas (o que uma taxa estima, como uma característica omitida a altera, se as vendas podem determiná-la com precisão) se mantêm para ele, termo por termo. Erros-padrão e testes de significância calculados como se os termos tivessem sido fixados antecipadamente não se aplicam, pois foram as mesmas vendas que selecionaram os termos. O suplemento " *The Barrier to Human Understanding of MARS*", que segue a seguir, detalha isso em um modelo. O que o MARS acrescenta é que uma taxa pode variar entre intervalos e pode depender de outra característica; o que ele não altera é a lista de características fornecidas ao modelo ou o mercado de onde vieram as vendas, e é sobre isso que tratam as entradas.

O primeiro movimento: por que esses quatro, nessa ordem

A sequência é uma cadeia. O primeiro elo indica o que uma regressão estima; cada um dos outros três representa um tipo diferente de falha.

Conditional Expectation (007) indica o que uma regressão está tentando estimar. A edição 1 interpretou os coeficientes como preços implícitos, sem especificar qual quantidade de mercado eles estimavam. A resposta é a função de expectativa condicional — o preço esperado em cada ponto do espaço de características (a média ponderada pela probabilidade de todos os preços pelos quais casas com exatamente essas características poderiam ser vendidas, e não a média das vendas efetivamente realizadas) — e nomeá-la ajuda a definir com precisão as questões levantadas nas três entradas seguintes. Uma regressão linear reproduz o valor exato apenas quando a relação é linear; caso contrário, ela fornece a melhor aproximação em linha reta. A entrada também estabelece a decomposição $P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon$ com $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$, que sempre se verifica (P é o preço de venda, $\mathbf{Z}$ a lista de características medidas, $E[P \mid \mathbf{Z}]$ o preço esperado dadas essas características e ε o que resta do preço depois que esse preço esperado é deduzido); as entradas posteriores, então, questionam se as taxas de uma regressão podem ser interpretadas como o preço de mercado para cada característica. Isso depende de três fatores: o ajuste à equação, as características que lhe são atribuídas e o volume de vendas que apresenta.

Omitted Variable Bias (008) é o nome formal para o que aconteceu com os coeficientes da edição 1. No caso da Pacifica, as informações necessárias poderiam ter sido obtidas (neste caso, a reforma, que uma consulta à licença ou uma inspeção revelaria), mas o modelo não as utiliza; uma característica ausente que ninguém poderia medir introduz um viés nos coeficientes da mesma forma. A entrada apresenta a fórmula de Theil[1] e a verifica com precisão de centavos em relação aos dados da Pacifica.

Endogeneity (009) é a condição geral da qual o viés de variável omitida é um caso especial. A entrada acrescenta simultaneidade (o preço e uma característica atuando mutuamente), seleção (quais casas são vendidas ou reformadas depende de fatores que o modelo não consegue observar) e erro de medição, e destaca que medir a variável omitida corrige a omissão sem necessariamente corrigir a endogeneidade: os proprietários optam por reformar, e essa escolha depende de fatores que o modelo não consegue observar.

Parameter Identification (010) questiona se uma taxa (um parâmetro do modelo) poderia, de fato, ser recuperada por alguém a partir de dados desse tipo. É, logicamente, anterior às outras

[1]Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

três. Enquanto o problema de *Omitted Variable Bias* (008) foi resolvido com a inclusão de uma variável, *Parameter Identification* (010) apresenta um conjunto de vendas em que a inclusão da mesma variável não resolve nada, pois a informação está ausente dos dados utilizados, e não é que ela não tenha sido utilizada pelo modelo.

Quando analisados em conjunto, os quatro elementos fornecem uma escala de diagnóstico para qualquer contribuição de valor que uma regressão atribua a uma característica e, portanto, para qualquer ajuste — sendo que um ajuste é a contribuição do sujeito para uma característica menos a do comparável, somada ao preço de venda do comparável. O estimando (a quantidade a ser estimada) foi identificado? Existe alguma característica que afeta o preço ausente do modelo e correlacionada com uma característica que está presente nele? Algum regressor (uma variável explicativa na regressão) está correlacionado com o erro estrutural — o preço menos o que a relação causal indica que deveria ser — por qualquer motivo? E — antes de tudo isso — esses dados poderiam ter respondido à pergunta de alguma forma? As entradas estão impressas na ordem em que as ideias são mais fáceis de compreender; na prática, as perguntas são feitas na ordem inversa, começando pela última.

O segundo movimento

As quatro entradas restantes respondem a perguntas que a tabela não faz. A análise das decisões judiciais recentes apresentada nesta edição abrangeu tantas jurisdições, finalidades e idiomas que quatro questões conceituais ultrapassaram o escopo das notas de rodapé da análise: o que é o projeto de referência em um o de desapropriação (a expropriação de imóveis pelo Estado ou por um órgão a quem foi conferido esse poder por lei — o que a prática dos Estados Unidos denomina "eminent domain" ou "condemnation"); como a prática de avaliação deve ser classificada em seu nível mais alto; o que ocorre com o vocabulário de avaliação em uma fronteira linguística e como o tipo de valor exigido por uma tarefa difere da abordagem utilizada para alcançá-lo. Uma entrada responde a cada uma delas. Elas não são degraus de uma escada; a pesquisa, e não a regressão da edição nº 1, é o que as motivou.

The Scheme, and Effects on Value (011) é a articulação entre os movimentos. Na desapropriação, o valor é comumente medido em relação a um cenário em que o projeto para o qual o imóvel é desapropriado, denominado "empreendimento", nunca tenha sido realizado — regra que a prática dos Estados Unidos denomina de "regra da influência do projeto" ou "regra do escopo do projeto". A entrada afirma isso nos termos 007 (*Conditional Expectation*) e 010 (*Parameter Identification*) estabelecem: um efeito de valor é uma grandeza contrafactual — a diferença entre o valor no mundo tal como ele é e o valor em um mundo que não aconteceu (aqui, o mundo sem o empreendimento); a lei aplicável determina a forma do contrafactual e um tribunal (nos Estados Unidos, o tribunal, a comissão de desapropriação ou o júri) determina a extensão do empreendimento no tempo e no escopo; e a questão da identificação — se os dados do "mundo com o empreendimento" podem determinar o valor do "mundo sem o empreendimento" — fica a cargo do avaliador.

The Purposes of Valuation (012) apresenta a classificação da revista sobre as práticas de avaliação: oito finalidades no topo, desde compra e venda até seguro; abaixo de cada uma delas, o interesse imobiliário, a legislação aplicável e a base de valor (nos termos da USPAP, o tipo e a definição de valor), estabelecidos em conjunto; abaixo desses, a metodologia. Os instrumentos do trimestre (no sentido amplo de qualquer texto jurídico formal em vigor: uma lei, decreto ou regulamento, ou um tratado), cada um verificado em relação ao seu texto oficial, são colocados sob suas finalidades em tabelas comparativas, e as finalidades para as quais a pesquisa não produziu nenhum resultado são relatadas como vazias, em vez de preenchidas; um regime legal de indenização por

danos de guerra é classificado na seção de danos e indenizações, pois seu objetivo é quantificar a perda do proprietário.

Terminological Divergence (013) classifica como formas recorrentes pelas quais os vocabulários de avaliação de diferentes sistemas jurídicos não se correspondem: cinco formas de incompatibilidade, evidenciadas pelo vocabulário legislativo em doze idiomas; os termos já verificados em relação à lei são mantidos separados daqueles que ainda aguardam essa verificação. Sua conclusão registrada é que nenhuma lei analisada utiliza um substantivo abstrato geral como termo técnico para o efeito do empreendimento sobre o valor; alguns se referem apenas direcionalmente, por meio de um par direcional "" (palavras distintas para aumento e diminuição), outros utilizam um substantivo neutro para uma variação de valor sem torná-lo um termo técnico, e alguns expressam a ideia por meio de um verbo.

The Basis of Value and the Approach (014), o quarto, separa a base do valor — a definição de valor que uma avaliação deve produzir — da premissa do valor (as circunstâncias presumidas da venda: mercado aberto, liquidação ordenada, venda forçada, uso continuado) e da abordagem (comparação de vendas, custo, renda), e mostra que nenhuma abordagem determina a base do valor que ela retorna.

O exemplo em execução

Os oito imóveis comparáveis da Pacifica da Edição 1 retornam, agora em um total de dezesseis e com o indicador de reforma (1 se reformado, 0 se não), que a Edição 1 divulgou, mas não registrou como variável, agora sendo medido.

A extensão se baseia em um fato sobre esse conjunto de dados que vale a pena registrar: uma vez incluída a remodelação divulgada na Edição 1, o conjunto de dados fica exatamente isento de ruído — cada preço corresponde a uma fórmula fixa das características, sem que reste nada. Ao realizar uma regressão dos oito preços em relação à área habitável bruta (GLA, em pés quadrados), tamanho do lote (em pés quadrados), vista (1 = vista, 0 = sem vista), o escore de condição (0,00 a 10,00: a porcentagem de casas no mercado em pior condição, dividida por dez, conforme estimado pelo avaliador; média 5,00, boa 7,00, excelente 9,00; *Conditional Expectation* apresenta a definição completa), e um indicador de reforma (1 para Comp H, 0 para as outras sete) retorna resíduos iguais a zero em todas as observações, e os coeficientes

$$P = -30{,}000 + 600 \cdot z_{\text{GLA}} + 25 \cdot z_{\text{lot}} + 100{,}000 \cdot z_{\text{view}} + 20{,}000 \cdot z_{\text{cond}} + 60{,}000 \cdot z_{\text{remodel}},$$

onde P é o preço de venda (não Comp P).

O resíduo de \$46,455 da Comp H na edição 1 era a sombra do termo de remodelação de \$60,000, redistribuído entre os demais coeficientes devido à omissão. O exemplo inclui a condição na regressão, assim como a avaliação tradicional faz e como a Edição 1 fez. A metodologia de avaliação tradicional não é o método da Revista, a avaliação baseada em RCA, que mantém a condição e a qualidade fora da regressão; *Conditional Expectation* (007) explica como ela difere. Os oito novos imóveis comparáveis (I a P) são gerados a partir da mesma função; portanto, os comparáveis A a H mantêm seus atributos e preços publicados inalterados, e as duas edições são exatamente consistentes.

A ausência de ruído é uma escolha pedagógica deliberada, e não uma afirmação sobre mercados reais. Isso significa que toda diferença entre um coeficiente ajustado aos dados do Pacifica e seu valor gerador é um viés ou uma falha de identificação, nunca ruído. O artigo 008 (*Omitted Variable Bias*) pode, portanto, verificar a fórmula do viés de variável omitida de forma exata, em vez de

aproximada, e o artigo 010 (*Parameter Identification*) pode apresentar, de forma inequívoca, um conjunto de vendas em que duas características sempre se movem juntas, de modo que nenhum método consegue separar suas taxas (uma deficiência de classificação). Dados reais de vendas nunca se comportam dessa maneira, e as entradas afirmam isso onde é relevante.

O conjunto de dados é fornecido como `data/pacifica_comps_16.csv` no diretório de cada entrada do primeiro movimento (de *Conditional Expectation* a *Parameter Identification*) e como `kb/pacifica_comps_extended.pl` na base de conhecimento da edição (um conjunto de arquivos Prolog, linguagem na qual fatos e regras podem ser verificados por computador), que contém a função geradora como `true_price/2`, de modo que cada preço possa ser verificado em relação a ela.

Como ler esta edição

O primeiro movimento é organizado por dependência e deve ser lido, de preferência, em ordem; cada entrada utiliza vocabulário estabelecido pela anterior. Um leitor que não tenha lido a edição nº 1 ainda será capaz de acompanhar a edição 007 (*Conditional Expectation*), que reafirma o que é necessário, mas o exemplo prático em *Omitted Variable Bias* (008) faz referência à regressão da edição 1 e será mais compreensível se a edição 1 estiver à mão; já o exemplo em *Parameter Identification* (010) se baseia nas dezesseis vendas mencionadas na edição 1. O segundo movimento está impresso em uma única ordem, mas algumas de suas entradas dependem de entradas impressas posteriormente: *The Scheme, and Effects on Value* (011) pressupõe *Conditional Expectation* e *Parameter Identification*; *The Purposes of Valuation* (012) se baseia no valor definido em *The Basis of Value and the Approach* (014), e *Terminological Divergence* (013) se baseia no empreendimento e no efeito de valor de *The Scheme* e também em *The Basis of Value*; portanto, um leitor que não esteja familiarizado com o vocabulário pode preferir ler *The Scheme* e *The Basis of Value* antes de *The Purposes of Valuation* e *Terminological Divergence*.

Os profissionais que buscam material de aplicação imediata devem ler primeiro as seções **"Onde os avaliadores se deparam com isso"** e **"Por que isso é importante para a defensabilidade"** dos documentos 008 (*Omitted Variable Bias*) e 010 (*Parameter Identification*). Essas duas entradas apresentam os resultados mais diretamente utilizáveis em um relatório: que as estatísticas de ajuste (como o R^2, a parcela da variação nos preços que o modelo reproduz) não são evidência contra o viés, que um modelo com viés pode fazer boas previsões e ainda assim produzir ajustes inutilizáveis, e que o requisito de delimitação responde a duas perguntas, não a uma: se as vendas apresentam contraste em uma característica, variando independentemente das outras (identificação) e se o sujeito está incluído nas vendas (suporte); a delimitação garante apenas a segunda.

Postura editorial

Dois pontos relativos à postura são retomados da Edição 1, e um terceiro é acrescentado.

Os itens não constituem um capítulo de livro didático. Cada conceito foi selecionado porque os avaliadores realmente se deparam com ele, geralmente sob outro nome ou sem nome algum, e porque nomeá-lo altera o que pode ser dito em um relatório. Conceitos sem aplicação prática são deixados de lado, independentemente de sua importância na literatura.

O departamento não se pronuncia sobre se os métodos hedônicos deveriam substituir a análise tradicional por grade. A afirmação apresentada ao longo do texto é mais restrita e, em nossa opinião, mais difícil de contestar: a grade já é um procedimento estatístico, e os conceitos aqui

descritos explicam o que ela faz, independentemente de os avaliadores que a utilizam pensar nesses termos ou não.

Por fim, as entradas devem poder ser citadas. Cada uma delas é um artigo independente, com seu próprio DOI, seu próprio arquivo Prolog que codifica suas afirmações em formato verificável por computador e um identificador estável no dicionário geral da revista. As correções são feitas por meio de novas versões, e não por meio de edições silenciosas.

O suplemento e os oito artigos desta edição:

S. **A Barreira à Compreensão Humana do MARS** — um suplemento, inserido entre esta visão geral e o item 007 (*Conditional Expectation*), que demonstra, por meio de um modelo elaborado, como os termos exibidos por um programa MARS se transformam nas taxas, contribuições de valor e ajustes sobre os quais as quatro entradas estatísticas realizam suas deduções.

007. **Expectativa condicional** — o que uma regressão realmente estima.

008. **Viés de variável omitida** — fórmula de Theil, verificada com precisão de centavos nos dados da Pacifica.

009. **Endogeneidade** — variáveis omitidas, simultaneidade, seleção e erro de medição como uma única condição.

010. **Identificação de parâmetros** — o que os dados poderiam revelar, antes de qualquer estimador.

011. **O Empreendimento e os Efeitos sobre o Valor** — o projeto de aquisição como referência para atribuir efeitos de valor; a dobradiça da escada.

012. **Os Objetivos da Avaliação** — oito objetivos no topo da classificação de práticas da revista.

013. **Divergência terminológica** — cinco formas recorrentes de incompatibilidade entre idiomas no vocabulário da avaliação.

014. **A base do valor e a abordagem** — qual valor uma atribuição deve produzir e por que a técnica nunca o define.

Looking ahead. A edição nº 3 (1º trimestre de 2027) aborda o agrupamento espacial: submercados, a matriz de pesos espaciais, o problema da unidade de área modificável e o kriging. A relação com a presente edição é direta — a dependência espacial é, entre outras coisas, uma forma estruturada do problema da variável omitida aqui desenvolvido.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`000-overview.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
```

```
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 000-overview.pl
%%
%% Prolog companion to the Foundations Overview, Vol. 1, Issue 2 (2026 Q4).
%%   Author:  Bert Craytor, Editor
%%   Piece:   foundations_overview  (editorial introduction, not a concept)
%%
%% The overview's galley records the issue's structure: which entries
%% appear, in what order, why that order, and what the running example is.
%%
%% v1.3.0: corrections for the same reader; bracketing as in 010; the
%% remodel split withdrawn; every gap is bias or a failure of identification.
%% v1.2.0: the description of 012 restated (purpose constrains; interest, law and
%% basis settled together; then methodology).
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point); the remodel term explained. The
%% generating function lives in kb/pacifica_comps_extended.pl, restated in
%% those units with this release.

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ foundations_overview, conditional_expectation,
               omitted_variable_bias, endogeneity, identification,
               scheme, value_effect, scheme_disregard,
               valuation_purpose, terminology_divergence,
               hedonic_regression, implicit_price, latent_variable ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2]).

article_concept(foundations_overview).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.000').
piece_kind(foundations_overview, overview).

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

% ====================================================================
% ISSUE CONTENTS
% ====================================================================
%
% entry_in_issue(Position, ConceptId, Slug).

entry_in_issue(0,  foundations_overview,   '000-overview').
entry_in_issue(1,  mars_rates,            '001-mars-rates').   % supplement, not a concept
entry_in_issue(7,  conditional_expectation,'007-conditional-expectation').
entry_in_issue(8,  omitted_variable_bias,  '008-omitted-variable-bias').
entry_in_issue(9,  endogeneity,            '009-endogeneity').
entry_in_issue(10, identification,         '010-identification').
entry_in_issue(11, scheme,                 '011-the-scheme').
entry_in_issue(12, valuation_purpose,      '012-valuation-purpose').
entry_in_issue(13, terminology_divergence, '013-terminology-divergence').
```

```
entry_in_issue(14, basis_of_value,         '014-basis-of-value').

% entry_title(ConceptId, Title) - as printed on each entry's title page.
entry_title(foundations_overview,   "Overview").
entry_title(mars_rates,             "The Barrier to Human Understanding of MARS").
entry_title(conditional_expectation,"Conditional Expectation").
entry_title(omitted_variable_bias,  "Omitted Variable Bias").
entry_title(endogeneity,            "Endogeneity").
entry_title(identification,         "Parameter Identification").
entry_title(scheme,                 "The Scheme, and Effects on Value").
entry_title(valuation_purpose,      "The Purposes of Valuation").
entry_title(terminology_divergence, "Terminological Divergence").
entry_title(basis_of_value,         "The Basis of Value and the Approach").

% The issue's two movements: the statistical diagnostic ladder written
% for issue 1's regression, and the legal-conceptual set forced by this
% issue's survey of recent court decisions. 011 is the hinge: it applies
% 007/010's counterfactual and identification structure to compulsory
% acquisition.
entry_movement(mars_rates,              statistical_ladder).   % supplement to the ladder
entry_movement(conditional_expectation, statistical_ladder).
entry_movement(omitted_variable_bias,   statistical_ladder).
entry_movement(endogeneity,             statistical_ladder).
entry_movement(identification,          statistical_ladder).
entry_movement(scheme,                  legal_conceptual).
entry_movement(valuation_purpose,       legal_conceptual).
entry_movement(terminology_divergence,  legal_conceptual).
entry_movement(basis_of_value,          legal_conceptual).

issue_theme("What hedonic regression actually does and what limits it; and the legal-conceptual
   ↪ground -- the scheme, the purposes of valuation, terminology across jurisdictions -- that this
   ↪  issue's court-decision survey forced.").

% ======================================================================
% WHY THIS ORDER - EACH ENTRY IS A DIFFERENT KIND OF FAILURE
% ======================================================================

entry_role(mars_rates,
    "Supplement. Shows on one worked model how the terms a MARS program prints become rates, value
   ↪contributions and adjustments, so that the four entries' statements about a rate can be read
   ↪against the Journal's own models.").
entry_role(conditional_expectation,
    "Names the estimand. Establishes P = E[P|Z] + eps with E[eps|Z] = 0, the identity the rest of
   ↪the issue turns on.").
entry_role(omitted_variable_bias,
    "The information is present in the data and the model fails to use it.").
entry_role(endogeneity,
    "The general condition. Measuring the omitted variable cures the omission without curing the
   ↪correlation with the error.").
entry_role(identification,
    "The information is absent from the data relied upon. Logically prior to the other three.").
entry_role(scheme,
    "The hinge between the movements. The law fixes the form of the valuation counterfactual and a
   ↪tribunal fixes its extent; identifying no-scheme value from scheme-world data stays with the
   ↪appraiser.").
entry_role(valuation_purpose,
    "The journal's classification of practice: eight purposes; beneath each, the property interest,
   ↪  the governing law and the basis of value, settled together; beneath those, methodology.
   ↪Purposes without a verified instrument are reported empty.").
```

```
entry_role(terminology_divergence,
    "Five recurring forms of cross-language mismatch in valuation vocabulary. No statute surveyed
   ↪uses a general abstract noun as a term of art for the scheme's effect on value; statutes use a
   ↪ directional pair, a neutral noun for a change in value that is not a term of art, or a verb
   ↪.").
entry_role(basis_of_value,
    "Separates the basis of value from the premise of value and from the approach; no approach
   ↪determines the basis of the number it returns.").

% The diagnostic ladder the four entries supply, in printed order (in practice
% it is asked from the last step back to the first).
diagnostic_step(1, conditional_expectation, "Is the estimand named?").
diagnostic_step(2, omitted_variable_bias,   "Is a relevant variable missing and correlated?").
diagnostic_step(3, endogeneity,             "Is any regressor correlated with the structural error
   ↪for any reason?").
diagnostic_step(4, identification,          "Could this data have answered the question at all?").

%! contents_complete is semidet.
%
% Every listed entry has a title; every non-overview entry belongs to
% exactly one movement and has a role.

contents_complete :-
    forall(entry_in_issue(_, C, _), entry_title(C, _)),
    forall(( entry_in_issue(_, C, _), C \== foundations_overview ),
           ( entry_movement(C, _), entry_role(C, _) )),
    findall(x, entry_in_issue(_, _, _), Xs), length(Xs, 10).

%! entry_depends_on(?A, ?B) is nondet.
%
% The dictionary's dependencies among this issue's entries (A depends on
% B), copied here so that the file needs no dictionary at run time. The
% issue's test suite checks that this copy matches the dictionary.

entry_depends_on(omitted_variable_bias,  conditional_expectation).
entry_depends_on(endogeneity,            conditional_expectation).
entry_depends_on(endogeneity,            omitted_variable_bias).
entry_depends_on(identification,         conditional_expectation).
entry_depends_on(identification,         endogeneity).
entry_depends_on(terminology_divergence, basis_of_value).
entry_depends_on(basis_of_value,         scheme).
entry_depends_on(basis_of_value,         valuation_purpose).

%! reading_order_matches_dependency is semidet.
%
% In the statistical ladder the printed order follows the dependencies:
% no entry precedes one it depends on. The legal-conceptual movement is
% printed in one order, and some of its entries rely on entries printed
% after them; forward_dependency/2 lists those, as the overview says.

reading_order_matches_dependency :-
    forall(( entry_depends_on(A, B),
             entry_movement(A, statistical_ladder) ),
           ( entry_in_issue(PosA, A, _), entry_in_issue(PosB, B, _),
             PosB < PosA )).

forward_dependency(A, B) :-
    entry_depends_on(A, B),
    entry_in_issue(PosA, A, _), entry_in_issue(PosB, B, _),
```

```
    PosB > PosA.

% ======================================================================
% THE RUNNING EXAMPLE
% ======================================================================
%
% Issue 1's eight comps, extended to sixteen with a measured remodel
% indicator. The provenance claim: issue 1's dataset is exactly noiseless,
% and comps I-P are generated from the same function, so A-H are
% unchanged between issues.

issue1_comp(comp_a). issue1_comp(comp_b). issue1_comp(comp_c).
issue1_comp(comp_d). issue1_comp(comp_e). issue1_comp(comp_f).
issue1_comp(comp_g). issue1_comp(comp_h).

% Prices as published in issue 1 (Issues/2026_Q3).
issue1_price(comp_a, 1425000). issue1_price(comp_b, 1280000).
issue1_price(comp_c, 1407500). issue1_price(comp_d, 1155000).
issue1_price(comp_e, 1470000). issue1_price(comp_f, 1177500).
issue1_price(comp_g, 1392500). issue1_price(comp_h, 1312500).

%! issue1_prices_unchanged is semidet.
%
% The consistency claim between issues: every issue-1 price survives the
% extension untouched.

issue1_prices_unchanged :-
    forall(issue1_price(P, Price), sale_price(P, Price)).

%! extension_uses_same_generating_function is semidet.
%
% Every property in the extended dataset, old and new, satisfies the
% generating function exactly.

extension_uses_same_generating_function :-
    forall(property(P), ( true_price(P, X), sale_price(P, X) )).

% The Comp H story, closed.
issue1_open_question(comp_h_residual, 46455,
    "Issue 1 reported the residual and disclosed a constructed remodel left out of the regression
   ↪ .").
issue2_resolution(comp_h_residual,
    "The generating function carries a 60,000 remodel term; the 46,455 residual is its shadow after
   ↪  redistribution across the omitted-variable model's coefficients.").

% Noiselessness is a pedagogical choice, and the entries say so.
dataset_property(noiseless,
    "Every gap between a coefficient fitted to the Pacifica data and its generating value is bias
   ↪ or a failure of identification, never noise.").
dataset_caveat(noiseless,
    "Real sales data never behave this way; the entries flag this where it matters.").

% ======================================================================
% EDITORIAL POSTURE
% ======================================================================

posture(practice_contact,
    "Concepts are selected for genuine practice contact, not standing in the literature.").
posture(no_displacement_claim,
```

```
    "The department takes no position on whether hedonic methods should displace grid analysis; the
   ↪ claim is that the grid is already a statistical procedure.").
posture(citable,
    "Each entry is a separate submission with its own DOI and Prolog galley; corrections are new
   ↪versions, not silent edits.").

% ======================================================================
% LOOKING AHEAD
% ======================================================================

next_issue(volume(1), number(3), year(2027), 'Q1').
next_issue_theme("Spatial dependence and the geography of valuation.").
next_issue_entry(submarket).
next_issue_entry(spatial_weights_matrix).
next_issue_entry(modifiable_areal_unit_problem).
next_issue_entry(kriging).
next_issue_link(
    "Spatial dependence is, among other things, a structured form of the omitted-variable problem
   ↪developed in this issue.").
```

A barreira à compreensão humana do MARS (The Barrier to Human Understanding of MARS)

Ler um modelo MARS como taxas unitárias, contribuições de valor e ajustes

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/qmnctv78

Este é um suplemento ao departamento de Fundamentos, não uma entrada conceitual. Seu título se refere a uma barreira que o editor passou a reconhecer ao longo de anos de observação indireta: avaliadores que interpretam um coeficiente de regressão sem dificuldade param na lista de termos-chave que um programa MARS exibe, pois nada nessa lista se parece com uma taxa. Os quatro artigos estatísticos que seguem este suplemento (*Expectativa Condicional*, *Viés de Variável Omitida*, *Endogeneidade* e *Identificação de Parâmetros*) abordam a taxa que uma regressão atribui a uma característica. A própria modelagem da Revista utiliza splines de regressão adaptativa multivariada (MARS; Friedman 1991) [1], que relatam não uma taxa por característica, mas uma por intervalo, e o caminho desde o que um programa MARS imprime até a tabela de taxas que um avaliador pode defender tem uma etapa na qual as tabelas criadas manualmente dão errado. Este suplemento apresenta o caminho, a etapa e um programa que o percorre e verifica seu próprio trabalho.

Definição formal. Em um modelo MARS, o valor ajustado é uma interceptação mais uma soma de termos, sendo cada um deles um coeficiente multiplicado pelo produto das funções dobradiças das características. O valor ajustado é a estimativa do preço feita pelo modelo. Para uma característica, com as demais mantidas fixas, trata-se de uma série de segmentos retos. Os pontos onde os segmentos se encontram são os nós. O gráfico da contribuição do valor da característica ao longo de seu intervalo é o *gráfico da variável*. Sua inclinação em cada intervalo é a *taxa*: a variação no valor ajustado por unidade da característica nesse intervalo; a *contribuição* de *valor* de uma quantidade da característica é a soma dos termos do modelo para essa característica naquela quantidade; no exemplo, todos esses termos são zero em 1.200 pés quadrados, portanto a contribuição é medida a partir desse ponto e é negativa abaixo dele; um modelo não precisa ter tal quantidade, e apenas as diferenças entre as contribuições, que são ajustes, têm significado; e o *ajuste* de um imóvel comparável para o imóvel objeto da avaliação é o valor adicionado à contribuição do imóvel comparável para torná-la igual à do imóvel objeto da avaliação, que é a soma, nos intervalos entre as duas quantidades, da taxa multiplicada pela largura. A taxa assim definida é a do modelo; ela é interpretada como a taxa que o mercado paga somente depois que o modelo for aceito como uma representação justa das vendas, e as entradas que se seguem a este suplemento tratam de quando essa aceitação é justificada.

[1] MARS is a registered trademark of Minitab, LLC. It is used in this Journal as the name of the statistical method introduced by Friedman (1991), and the software referred to is the R package earth, whose notation this Journal follows: hinges are written $h(x-t)$ and $h(t-x)$ and models are shown as earth prints them. Salford's MARS writes the same functions as numbered basis functions, BF1 = $\max(0, X-t)$ and so on, and differs from earth in such details of notation, not in the method.

Por que este suplemento existe

Um avaliador que se encaixa em um modelo MARS, no earthUI (Craytor 2026) ou diretamente no pacote R earth (Milborrow 2024a), recebe uma lista de termos como estes:

```
(Intercept)     1520000
h(1200-gla)        -600
h(gla-1200)        1000
h(gla-2000)        -250
h(gla-2800)        -650
```

Ninguém relata isso. O que é incluído na tabela de vendas é o ajuste: a contribuição de valor do imóvel objeto da avaliação menos a do imóvel comparável. As taxas por pé quadrado são discutidas no relatório, como uma etapa para justificar o modelo MARS. O caminho entre os termos impressos e esses números é curto, mas há uma etapa em que as tabelas elaboradas manualmente apresentam erros, e todo o sentido de usar um modelo se perde se os números que ele produz não puderem ser explicados a um revisor.

A versão simples: quatro faixas, quatro taxas

Uma regressão linear que inclui a área habitável como um termo linear fornece uma taxa única para ela em todo o mercado; é isso que as regressões na avaliação tradicional fazem, e é o que se entende por "regressão comum" neste suplemento. O MARS permite que a taxa varie nos casos em que as vendas indicam essa variação. No mercado litorâneo do exemplo, a área habitável pode valer \$600 por pé quadrado até 1.200 pés quadrados, \$1,000 por pé quadrado de 1.200 a 2.000, \$750 de 2.000 a 2.800 e apenas \$100 acima disso. Essa é toda a diferença, e é algo que um corretor entende imediatamente: o mercado paga mais pelo espaço que transforma uma casa pequena em uma casa familiar, menos pelo cômodo seguinte e quase nada pelo espaço além do que os compradores do bairro desejam.

Consideradas as taxas, todo o resto é uma questão de aritmética que um avaliador já realiza. Um imóvel comparável com 1.800 pés quadrados e um imóvel objeto da avaliação com 2.400 têm uma diferença de 600 pés quadrados, e o nó em 2.000 fica entre eles. O ajuste adicionado ao imóvel comparável é o valor ajustado do imóvel objeto da avaliação menos o do comparável, \$2,620,000 − \$2,120,000 = \$500,000, que também corresponde à contribuição da área habitável do imóvel objeto da avaliação menos a do comparável, \$1,100,000 − \$600,000. As taxas explicam isso: a variação ultrapassa 200 pés quadrados em \$1,000, depois 400 pés quadrados em \$750, o que totaliza \$500,000. A figura3 ilustra isso, com ajuste (o preço que o modelo atribui a uma casa com essas características) que varia de \$1,280,000 para 800 pés quadrados — a menor casa nos dados — até cerca de \$3 million para 3.500 pés quadrados — a maior —, sendo que a maior parte do aumento ocorre antes dos 2.800 pés quadrados.

A única taxa que uma reta passando pelos dois pontos poderia ter usado para esse movimento é aquela que os conecta, \$500,000 por 600 pés quadrados, cerca de \$833 por pé quadrado: a *taxa secante* do par, a taxa efetiva, ou combinada, para esse movimento específico: a média das taxas do modelo ponderada pela largura de cada intervalo atravessado. Não se trata de uma das taxas do modelo, e seria uma média diferente para o próximo par. Uma regressão comum, com uma única taxa para área habitável, precisa atender a todos os pares com esse único número; portanto, não consegue reproduzir essas médias par a par; é isso que uma taxa única faz: calcula a média de uma variação que o modelo indica que o mercado apresenta.

Um leitor que parar por aqui já sabe o método: calcule a diferença entre as duas contribuições e, em seguida, explique-a lendo a taxa correspondente a cada intervalo, aplicando a taxa correspondente ao item em questão nesses intervalos e somando os resultados. O que se segue é para o leitor que deseja saber por que as taxas são essas, onde está a única armadilha, o que muda quando os recursos interagem e como um programa verifica a aritmética; a tabela de taxas e os ajustes não se alteram.

A versão refinada: as funções de dobradiça e o sinal que passa despercebido

Chama-se de "gráfico da *variável*" a representação gráfica da contribuição do valor de uma variável ao longo de seu intervalo. Não se trata de uma curva no sentido comum do termo, como algo que se curva suavemente; é um gráfico linear segmentado, reto entre os nós e que se curva apenas neles. O MARS o constrói a partir de *dobradiças*; Friedman (1991) as descreveu como funções de potência truncadas, e "dobradiça" é o nome pelo qual a literatura posterior se estabeleceu (Milborrow, s.d.); Hastie, Tibshirani e Friedman (2009, §9.4) chamam os dois em um nó de "par refletido".

Definição (dobradiça). Uma dobradiça é uma função de uma variável x com um único ponto de ruptura, chamado de *nó* t , cujo valor é zero de um lado do nó e, do outro lado, igual à distância a partir do nó. Existem duas delas em qualquer nó, uma para cada lado, conforme ilustrado na Figura 1 :

$$h(x-t) \;=\; \max(0,\; x-t) \;=\; \begin{cases} 0 & x \le t, \\ x-t & x > t, \end{cases} \qquad h(t-x) \;=\; \max(0,\; t-x) \;=\; \begin{cases} t-x & x < t, \\ 0 & x \ge t. \end{cases}$$

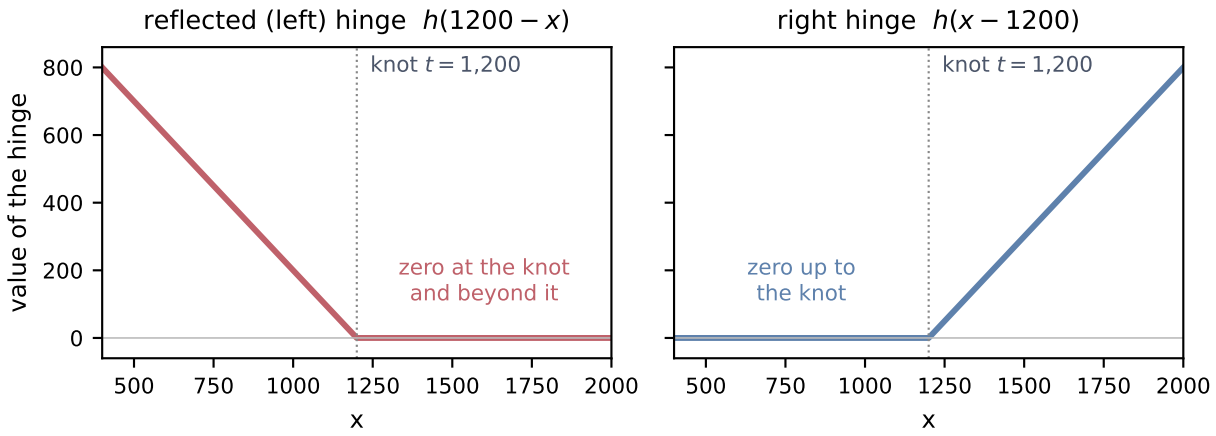


Figure 1: As duas funções dobradiça com o nó em $t = 1{,}200$: a dobradiça refletida (esquerda) $h(1200 - x)$, decrescente da esquerda para a direita até zero no nó e zero além dele; a dobradiça direita $h(x - 1200)$, zero até o nó e crescente da esquerda para a direita além dele. Essas são as articulações em si; em um modelo, cada uma é multiplicada por um coeficiente, que pode inverter a direção.

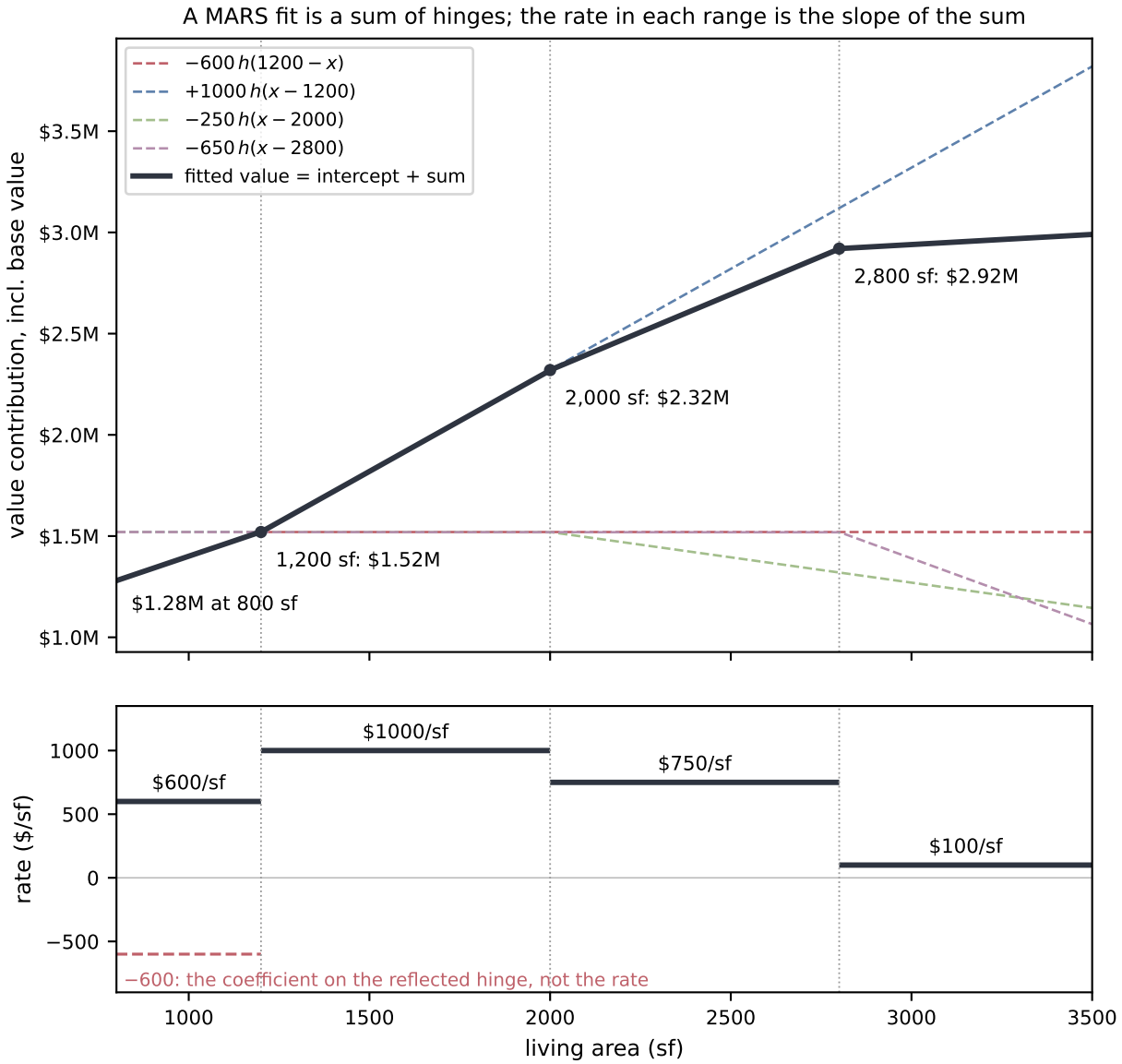
A primeira, $h(x - t)$, é a articulação *direita* : zero até o nó e, além dele, aumentando da esquerda para a direita. A segunda, $h(t - x)$, é a articulação *refletida* (ou esquerda): diminuindo

da esquerda para a direita até o nó, e zero no nó e além dele. Ambas são dobradiças no mesmo sentido; diferem apenas no lado do nó em que são diferentes de zero. Essas direções descrevem as dobradiças em si, traçadas a partir do eixo x na Figura 1 , e nada mais. Em um modelo, uma articulação é multiplicada por um coeficiente, que pode ser negativo, e somada a outros termos; assim, um termo construído sobre uma articulação direita pode diminuir da esquerda para a direita e um construído sobre uma articulação refletida pode aumentar, e o gráfico da variável encontra um nó na altura que os outros termos lhe atribuírem. Todas as direções indicadas neste suplemento são lidas da esquerda para a direita. As articulações não são usadas isoladamente. Em um modelo MARS, cada articulação é multiplicada por um coeficiente e os termos são somados; e é a partir desses coeficientes, e não de qualquer articulação isolada, que as inclinações do modelo — as taxas — são calculadas: de forma acumulativa, intervalo por intervalo, sendo que a taxa de cada intervalo é a taxa do intervalo anterior ajustada pelos coeficientes das dobradiças cujo nó se situa entre eles. A articulação é o único elemento básico que o MARS possui para uma única variável; cada curva em um gráfico de variável é um nó de alguma articulação, e cada trecho reto é uma soma de termos que são zero ou lineares nesse ponto. **O ponto a ser levado em conta em tudo o que se segue: o coeficiente de uma articulação não é uma inclinação. Trata-se de um ajuste à inclinação, o valor adicionado, no nó dessa articulação, à inclinação que chega da esquerda**. Lido da esquerda para a direita, um gráfico de variável começa com a taxa de seu primeiro segmento e cada nó ajusta essa taxa pelos coeficientes que ali se encontram. Essa é toda a regra de leitura, e os Teoremas 1 e 2 abaixo são sua prova. O modelo é a interceptação mais cada coeficiente multiplicado por sua articulação, e a taxa em qualquer intervalo é a inclinação dessa soma.

Considere os termos impressos acima; a Figura 2 ilustra cada um deles com sua soma e, abaixo, a taxa em cada intervalo, e a Figura 3 mostra como essas taxas explicam os ajustes entre imóveis comparáveis e imóveis objetos da avaliação. Os nós em 1.200, 2.000 e 2.800 definem quatro intervalos. Em cada intervalo, uma articulação direita está *ativa* se seu nó estiver no intervalo ou à esquerda dele, e uma articulação refletida se seu nó estiver no intervalo ou à direita dele — uma articulação direita atua em todos os intervalos além de seu nó, e uma articulação refletida em todos os intervalos antes dele. A taxa é calculada a partir dos coeficientes das articulações ativas: some os coeficientes das articulações direitas ativas e subtraia os coeficientes das articulações refletidas ativas. A tabela resultante representa a taxa do modelo em cada intervalo, com as demais características mantidas em um conjunto de valores (o programa utiliza os do sujeito); em um modelo sem interações, essa condição não altera nada, e no Caso 2 abaixo ela altera tudo:

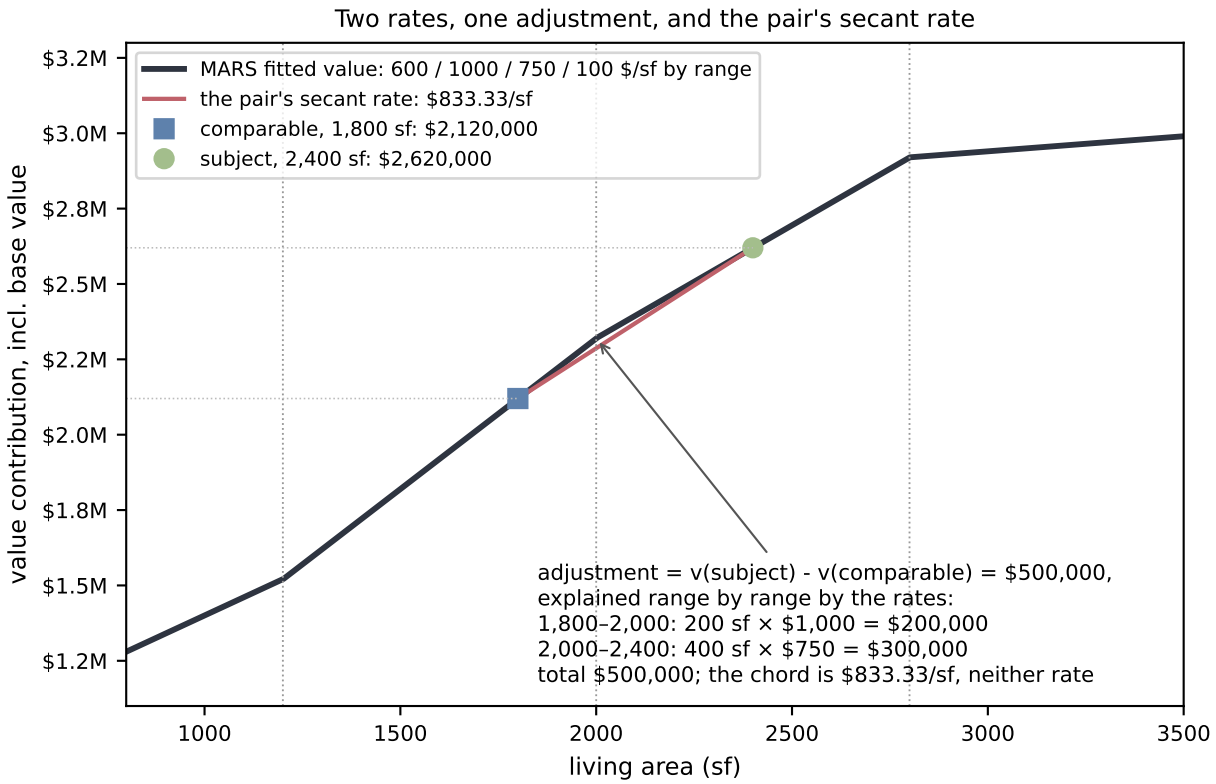
intervalo (pés quadrados)	dobradiças ativas	taxa (\$/sf)
abaixo de 1.200	$h(1200 - \text{gla})$ apenas	$-(-600) = +\mathbf{600}$
1.200 a 2.000	$h(\text{gla} - 1200)$	$\mathbf{1000}$
2.000 a 2.800	$h(\text{gla} - 1200)$, $h(\text{gla} - 2000)$	$1000 - 250 = \mathbf{750}$
acima de 2.800	todas as três dobradiças da direita	$1000 - 250 - 650 = \mathbf{100}$

A primeira linha é o passo que está sendo ignorado. Um coeficiente de -600 em uma dobradiça refletida não é uma taxa de $-\$600$ por pé quadrado. A dobradiça $h(1200 - \text{gla})$ mede o quanto uma casa fica aquém dos 1.200 pés quadrados, e -600 vezes essa diferença representa um desconto: \$240,000 para uma casa de 800 pés quadrados, reduzindo-se a zero quando atinge 1.200. Cada pé quadrado adicionado elimina \$600 do desconto, de modo que a taxa é $+\$600$. (Com um coeficiente positivo, a mesma articulação agrega valor por ser menor, e sua taxa é negativa.) A regra, enunciada uma vez: em um intervalo, a taxa é a soma dos coeficientes das dobradiças ativas à direita *menos* a




```
Model (v = value contribution, gla = living area in sf):
  v = 1,520,000 - 600·h(1200-gla) + 1000·h(gla-1200) - 250·h(gla-2000) - 650·h(gla-2800)
as earth prints it:
  (Intercept) 1520000   h(1200-gla) -600   h(gla-1200) 1000   h(gla-2000) -250   h(gla-2800) -650
Rate on a segment = (coefficients of the active right hinges) - (coefficients of the active reflected hinges):
   800-1200 sf:  -(-600)            =  $600/sf   only the reflected hinge at 1200 is active
  1200-2000 sf:  1000               = $1000/sf
  2000-2800 sf:  1000 - 250         =  $750/sf
  2800-3500 sf:  1000 - 250 - 650   =  $100/sf   all three right hinges active
```

Figure 2: Os quatro valores-chave do exemplo, sua soma e a taxa em cada intervalo. O coeficiente -600 na articulação refletida $h(1200 - \text{gla})$ está destacado, pois o leitor poderia confundi-lo com a taxa; a taxa abaixo de 1.200 pés quadrados é $+600$.




```
Model (v = value contribution, gla = living area in sf):
  v = 1,520,000 - 600·h(1200-gla) + 1000·h(gla-1200) - 250·h(gla-2000) - 650·h(gla-2800)
as earth prints it:
  (Intercept) 1520000   h(1200-gla) -600   h(gla-1200) 1000   h(gla-2000) -250   h(gla-2800) -650
Adjustment from the comparable (1,800 sf) to the subject (2,400 sf) = v(2,400) - v(1,800) = $500,000;
explained range by range by the rates:
  1800-2000 sf:  200 sf x $1000/sf = $200,000
  2000-2400 sf:  400 sf x  $750/sf = $300,000
  total                            = $500,000     secant rate for the pair: 500,000 / 600 = $833.33/sf
```

Figure 3: O valor ajustado com o imóvel comparável de 1.800 pés quadrados e o imóvel objeto da avaliação de 2.400. O ajuste, ou seja, a diferença entre as duas contribuições, é $500,000 , e as taxas em vigor explicam isso faixa por faixa; a corda que une os dois pontos, cerca de $833 por pé quadrado, é a taxa secante do par, a taxa única que uma linha reta precisaria para esse par e para nenhum outro; uma regressão comum deve usar uma taxa para cada par.

soma dos coeficientes das dobradiças ativas refletidas, mais o coeficiente de um termo linear (uma característica inserida como uma linha reta sem nó), se o modelo tiver um. Há uma convenção associada a isso: exatamente em um nó, a taxa é considerada a partir da direita, de modo que uma articulação direita conta a partir de seu nó e uma articulação refletida conta apenas estritamente abaixo de seu nó; a taxa em 1.200 pés quadrados é, portanto, \$1,000, a taxa do intervalo que começa ali, e o programa a interpreta da mesma forma.

A verificação de que uma tabela foi elaborada corretamente é o valor de ajuste nos nós. Aos 1.200 pés quadrados, todas as articulações são zero e o valor corresponde à interceptação, \$1,520,000; aos 2.000, é $\$1{,}520{,}000 + 1{,}000 \times 800 = \$2{,}320{,}000$; aos 2.800, $\$2{,}320{,}000 + 750 \times 800 = \$2{,}920{,}000$; e aos 800 pés quadrados, a menor casa nos dados, é $\$1{,}520{,}000 - 600 \times 400 = \$1{,}280{,}000$. De 800 a 1.200, o valor sobe de \$240,000, a uma taxa de \$600, que corresponde à primeira linha; uma tabela que interpretasse os coeficientes como a taxa teria o valor diminuindo da esquerda para a direita até o nó em 1.200, e os valores mostram que isso não ocorre. A Figura 2 representa os quatro nós, sua soma e a taxa em cada intervalo, com o coeficiente -600 destacado nos locais em que o leitor poderia confundi-lo com a taxa.

Mais duas complicações que o programa lida e que uma tabela manual deve:

- **Interações**. O earth, em sua passagem inicial (a etapa que adiciona termos um por vez; Friedman 1991, §3), gera um resultado do tipo $h(\text{gla} - 1500) \times \text{lot}$ quando a taxa de uma característica depende de outra: uma *interação*. A taxa para "lot" difere, então, acima e abaixo de 1.500 pés quadrados de área habitável, e a tabela de taxas de uma característica é sempre a tabela *determinada* pelas demais, mantidas nos valores do imóvel objeto da avaliação. O programa considera um ponto, um valor para todas as outras características, e calcula todas as taxas nesse ponto.
- **Nível versus ajustes**. A interceptação e os termos em outras características definem o nível a partir do qual a contribuição é medida; eles se cancelam em cada ajuste. O programa apresenta as contribuições apenas como os termos da característica, de modo que duas contribuições diferem exatamente pelo valor dos ajustes.

Dois casos: modelos sem e com interações

A regra da seção anterior pode ser formulada como dois teoremas, demonstrados a seguir, e eles fornecem uma resposta clara a uma pergunta que todo leitor de um modelo MARS acaba fazendo, mais cedo ou mais tarde: de quantos dos termos impressos uma taxa realmente depende? A resposta divide-se em dois casos.

Caso 1: sem interações

Contexto. Seja $h(u) = \max(0, u)$ para u reais. Um modelo MARS sem interações nas características $x, z_1, \ldots, z_q$ apresenta o ajuste

$$f(x, z_1, \ldots, z_q) \;=\; \beta_0 + g(x) + \sum_{k=1}^{q} g_k(z_k),$$

onde β_0 é a interceptação, cada g_k é uma função apenas de z_k, e g reúne todos os termos em x:

$$g(x) \;=\; c \cdot x \;+\; \sum_{j=1}^{K} a_j\, h(x - t_j) \;+\; \sum_{j=1}^{K} b_j\, h(t_j - x).$$

Aqui, $t_1 < t_2 < \cdots < t_K$ são os nós distintos das dobradiças em x; a_j é o coeficiente da dobradiça direita em t_j e b_j é o da dobradiça refletida em t_j, sendo ambos 0 quando o modelo não possui tal termo; e c é o coeficiente de um termo linear simples $c \cdot x$, uma característica inserida como uma reta sem nó, que o earth produz apenas para características nomeadas em `linpreds` ou, para qualquer característica, quando `Auto.linpreds` está ativado (veja a observação após o Teorema 1); $c = 0$ quando não há tal termo, como em todos os modelos deste suplemento. Seja $t_0 = -\infty$ e $t_{K+1} = +\infty$ e denomine-se $S_i = (t_i, t_{i+1})$, para $i = 0, 1, \ldots, K$, os *segmentos* de x; t_i é o nó esquerdo de S_i e t_{i+1} seu nó direito. Em cada S_i, cada somando de g é identicamente zero ou linear, de modo que g é linear em S_i; sua inclinação nesse ponto, que também é $\partial f/\partial x$ em S_i, pois nenhum outro somando de f depende de x, é a *taxa* em S_i e é denotada por r_i. A tabela de taxas de x é a lista $r_0, r_1, \ldots, r_K$. (Se $K = 0$ houver um único segmento, $(-\infty, +\infty)$, e a tabela for a taxa única $r_0 = c$.) No próprio nó, g não possui derivada: suas derivadas à esquerda e à direita são r_{i-1} e r_i, que diferem em $a_i + b_i$ (Teorema 2 abaixo); portanto, o valor que uma tabela de taxas apresenta em t_i é uma convenção, adotada aqui a partir da direita, e não um valor de g'.

Teorema 1 (a taxa em um segmento). Utilizando a notação do contexto, para todo $i \in \{0, 1, \ldots, K\}$,

$$r_i \;=\; c \;+\; \sum_{j=1}^{i} a_j \;-\; \sum_{j=i+1}^{K} b_j,$$

sendo que uma soma vazia é definida como 0. Em particular, r_i depende de, no máximo, K dos coeficientes de articulação $2K$, um por nó, juntamente com c.

Demonstração do Teorema 1. Seja i e um ponto $x \in S_i$, de modo que $t_i < x < t_{i+1}$. Considere cada somando de g em um bairro de x suficientemente pequeno para estar dentro de S_i. O termo simples $c \cdot x$ tem derivada c. Para a articulação direita em t_j: se $j \leq i$, então $t_j \leq t_i < x$, portanto $h(x - t_j) = x - t_j$ na vizinhança e sua derivada é 1; se $j \geq i + 1$, então $x < t_{i+1} \leq t_j$, portanto $h(x - t_j) = 0$ nesse ponto e sua derivada é 0. Para a articulação refletida em t_j: se $j \geq i + 1$, então $x < t_j$, portanto $h(t_j - x) = t_j - x$ e sua derivada é -1; se $j \leq i$, então $t_j < x$, portanto $h(t_j - x) = 0$ e sua derivada é 0. Uma soma finita de funções diferenciáveis em x é diferenciável nesse ponto pela soma das derivadas, o que resulta em

$$g'(x) \;=\; c + \sum_{j \leq i} a_j \cdot 1 + \sum_{j \geq i+1} a_j \cdot 0 + \sum_{j \leq i} b_j \cdot 0 + \sum_{j \geq i+1} b_j \cdot (-1),$$

a fórmula indicada. Quanto à contagem: os conjuntos de índices $\{j : j \leq i\}$ e $\{j : j \geq i + 1\}$ são disjuntos e, juntos, esgotam $\{1, \ldots, K\}$; portanto, cada nó t_j contribui exatamente com um dos elementos a_j e b_j, e nunca com ambos; consequentemente, entram, no máximo, K coeficientes de articulação, e r_i é o mesmo em todos os pontos de S_i. ■

O limite é atingido: se $b_j = 0$ para todo j, o segmento mais à direita S_K utiliza todo o K do a_j.

Observação (quando 'c' não é zero). O earth pode representar uma característica como uma única linha reta sem nós — o termo "$c \cdot x$" da configuração — de duas maneiras diferentes, e a diferença é importante. "`linpreds`", uma lista de características nomeadas, como "`linpreds = c("GLA")`", *força* cada característica da lista a ser representada linearmente, mesmo quando um ajuste com nós seria melhor; essa é uma decisão do analista e pode prejudicar o ajuste. "`Auto.linpreds`", uma única opção ativada por padrão, não força nada: ela apenas altera a forma como o earth representa uma característica cujo ajuste se revelou verdadeiramente linear — uma única articulação com seu nó no menor valor observado —, exibindo-a como um coeficiente e o nome da variável, em vez de como uma articulação; o ajuste permanece o mesmo. Em ambos os casos, o

earth imprime o termo como o nome da variável sem adereços, acompanhado de seus coeficientes — `221.4 * GLA` — na forma resumida do earth, conforme o exemplo abaixo. O Theorem 1 lida com isso por meio de c, que soma à taxa em cada segmento. Por exemplo, a chamada ‘

```
mod_linear <- earth(
  SalePrice ~ GLA + LotSize + BathrmCount + BedrmCount,
  data = sales,
  degree = 1,
  linpreds = c("GLA", "LotSize", "BathrmCount", "BedrmCount")
)
```

‘ insere cada característica linearmente (com ‘ `degree = 1`‘, de modo que nenhum produto dos termos lineares seja ajustado) e exibe, no formato de resumo do earth (saída ilustrativa, não um modelo ajustado), ‘

```
SalePrice =
  179843
  +  221.4 * GLA
  +   11.8 * LotSize
  + 34872  * BathrmCount
  + 17641  * BedrmCount
```

‘ Para a área habitável, esta é a configuração com ‘$c = 221.4$‘ e sem articulações, ‘$K = 0$‘: há um único segmento, e o Teorema 1 fornece a taxa única $r_0 = c = \$221.40$ por pé quadrado em todo o intervalo dos dados; tamanho do lote, banheiros e quartos são interpretados da mesma forma, com \$11.80 por pé quadrado de lote, \$34,872 por banheiro e \$17,641 por quarto. Tal modelo é uma regressão comum no sentido deste suplemento, com uma taxa por característica. Nos dados, tal termo corresponde à mesma reta que uma única articulação à direita com seu nó no menor valor observado, e o Journal opera com `Auto.linpreds = FALSE`; assim, em seus modelos, uma característica cujo gráfico da variável é reto ao longo dos dados aparece como essa única articulação, `h(gla-800) 700`, por exemplo, o nó na menor casa dos dados, com $c = 0$, $K = 1$ e $a_1 = 700$: a taxa é 0 abaixo do nó, em um trecho sem vendas, e 700 acima dele, de modo que a tabela de taxas sobre os dados possui uma única linha. Daí decorre um corolário; a variação da taxa em um nó é o Teorema 2 abaixo.

Corolário 1 (o sinal refletido). Uma dobradiça refletida com coeficiente b_j contribui com $-b_j$ para a taxa em cada segmento à esquerda de t_j e com 0 à direita. No exemplo em questão, $b_1 = -600$ em $t_1 = 1{,}200$ contribui com $+600$ para r_0, o que constitui a essência da armadilha em torno da qual este suplemento foi construído.

Demonstração. Consulte a segunda soma do Teorema 1. ■

Um exemplo com sete nós, e a suposição que derrota os leitores

A contagem é importante devido a uma suposição que quase todo mundo faz ao analisar um modelo MARS impresso: que o coeficiente impresso ao lado de um nó é a inclinação do segmento cujo nó esquerdo ele representa. Mas não é. **O coeficiente de uma articulação é um ajuste à inclinação proveniente da esquerda, não a inclinação em si**; portanto, a inclinação de um segmento é a inclinação do primeiro segmento somada ao total acumulado de todos esses ajustes em seu nó esquerdo e em todos os nós mais à esquerda. Um leitor que parte dessa suposição errada tenta fazer os cálculos mentalmente, ou em um pequeno programa ou fórmula de planilha, percebe

que os números não reproduzem os valores de ajuste e desiste, concluindo que o MARS é opaco. Ele não é opaco; é cumulativo.

Teorema 2 (o total acumulado). Utilizando a notação do Cenário 1, para todo $i \in \{1, \ldots, K\}$,

$$r_i \;=\; r_{i-1} + a_i + b_i.$$

Consequentemente, $r_i = r_0 + \sum_{j=1}^{i}(a_j + b_j)$ para todo i, onde $r_0 = c - \sum_{j=1}^{K} b_j$ é a taxa no segmento mais à esquerda e $r_K = c + \sum_{j=1}^{K} a_j$ é a taxa no segmento mais à direita.

Demonstração do Teorema 2. Seja $i \in \{1, \ldots, K\}$. Pelo Teorema 1,

$$r_i = c + \sum_{j=1}^{i} a_j - \sum_{j=i+1}^{K} b_j \qquad \text{e} \qquad r_{i-1} = c + \sum_{j=1}^{i-1} a_j - \sum_{j=i}^{K} b_j.$$

Subtraindo, o c se cancela; as duas somas de a diferem em um único termo, a_i; e, como $\sum_{j=i}^{K} b_j = b_i + \sum_{j=i+1}^{K} b_j$, as duas somas de b diferem em um único termo, b_i, que é subtraído em r_{i-1} e não em r_i. Portanto, $r_i - r_{i-1} = a_i + b_i$. Adicionando essa identidade para $j = 1, \ldots, i$ no lugar de i, os lados esquerdos se reduzem: $(r_1 - r_0) + (r_2 - r_1) + \cdots + (r_i - r_{i-1}) = r_i - r_0$, o que fornece a fórmula da soma. Os valores de r_0 e r_K são o Teorema 1 em $i = 0$, onde a soma de a é nula, e em $i = K$, onde a soma de b é nula. ■

Corolário 2 (a regra de leitura). No contexto do Caso 1, para todo $i \in \{1, \ldots, K\}$, a taxa no segmento cujo nó esquerdo é t_i é $r_i = r_{i-1} + a_i + b_i$: os coeficientes indicados em um nó são somados à taxa proveniente da esquerda e não constituem, por si só, a taxa do segmento que começa nesse ponto. Os dois coincidem, $r_i = a_i + b_i$, exatamente quando $r_{i-1} = 0$; em particular, para um modelo cujas únicas dobradiças são dobradiças à direita e que não possui termo linear, isso ocorre em $i = 1$ e, pelo Teorema 2, em nenhum nó posterior, a menos que a soma dos coeficientes nos nós anteriores seja igual a zero.

Demonstração. A primeira igualdade é o Teorema 2. $r_i = a_i + b_i$ se e somente se $r_{i-1} = 0$ decorre dela. Se $b_j = 0$ para todo j e $c = 0$, o Teorema 2 indica que $r_0 = 0$, portanto $r_1 = a_1$ e $r_{i-1} = \sum_{j<i} a_j$, o que é 0 apenas quando a soma desses coeficientes for zero. ■

Corolário 3 (os ajustes como integrais). No contexto do Caso 1, g é contínua em todos os nós, pois cada articulação o é; o mesmo se aplica a $f(\cdot, z)$ para todo z ; é isso que faz com que o valor em um nó seja o mesmo, seja ele alcançado pela esquerda ou pela direita, e o que permite que as taxas sejam percorridas de uma quantidade para outra. Sejam x_c e x_s as quantidades de x para um comparável e um sujeito, com as demais características mantidas nos mesmos valores para ambos, de modo que $g(x)$; os termos de f que envolvem x , representam a contribuição de x na quantidade x . Escrevamos $u_1 = \min(x_c, x_s)$ e $u_2 = \max(x_c, x_s)$, e $|I|$ para o comprimento de um intervalo I . Então, o ajuste $g(x_s) - g(x_c)$, o valor adicionado à contribuição do comparável para torná-la igual à do sujeito, é

$$g(x_s) - g(x_c) \;=\; \int_{x_c}^{x_s} g'(u)\, du \;=\; \operatorname{sign}(x_s - x_c) \sum_{i=0}^{K} r_i \cdot \big|S_i \cap [u_1, u_2]\big|.$$

Em outras palavras: o ajuste é a integral da taxa entre as duas quantidades e, como a taxa é constante em cada segmento, a integral é a soma, ao longo dos segmentos encontrados ao longo do caminho, da taxa multiplicada pela largura.

Demonstração. A função g é contínua e linear por trechos, com um número finito de trechos; portanto, é absolutamente contínua. Assim, pelo Teorema Fundamental do Cálculo, temos que $g(x_s) - g(x_c) = \int_{x_c}^{x_s} g'(u)\,du$, sendo que a derivada existe em todos os pontos, exceto nos nós, que formam um conjunto finito. Em cada S_i, o integrando é igual a r_i pelo Teorema 1; portanto, $\int_{u_1}^{u_2} g'(u)\,du$ é a soma, sobre i, de r_i vezes o comprimento de $S_i \cap [u_1, u_2]$, sendo que os segmentos não se encontram contribuindo com o comprimento 0; e $\int_{x_c}^{x_s} = \text{sign}(x_s - x_c) \int_{u_1}^{u_2}$ pela orientação da integral. ■

A tabela de taxas é g'; os ajustes, calculados diretamente como $g(x_s) - g(x_c)$, são iguais à sua integral entre as duas grandezas; e os Teoremas 1 e 2 explicam de que consiste g'. Na prática, os ajustes são sempre calculados como essa diferença entre as contribuições, o que não requer taxas alguma; o corolário explica por que as taxas, lidas intervalo por intervalo, os reproduzem, o que as torna uma explicação dos ajustes e uma verificação dos mesmos, e não uma forma de calculá-los.

Considere a área habitável em um conjunto de dados cuja menor casa tenha 800 pés quadrados, com sete nós, em 1.200, 1.600, 2.000, 2.400, 2.800, 3.200 e 3.600 pés quadrados, e nove termos no modelo, dois deles refletindo dobradiças, cada um emparelhado com uma dobradiça direita no mesmo nó: em 1.200 e em 2.400:

```
h(1200-gla)    -500
h(gla-1200)     700
h(gla-1600)    -100
h(gla-2000)     150
h(2400-gla)    -200
h(gla-2400)    -250
h(gla-2800)    -300
h(gla-3200)    -150
h(gla-3600)      50
```

Sete nós formam oito segmentos. A taxa em cada um deles é a soma dos coeficientes das articulações ativas à direita menos a soma dos coeficientes das articulações ativas refletidas:

segmento (sf)	termos ativos	taxa ($/sf)
800 a 1.200	$h(1200 - \text{gla})$, $h(2400 - \text{gla})$	$500 + 200 = 700$
1.200 a 1.600	$h(\text{gla} - 1200)$, $h(2400 - \text{gla})$	$700 + 200 = 900$
1.600 a 2.000	dobras à direita em 1.200, 1.600; $h(2400 - \text{gla})$	$700 - 100 + 200 = 800$
2.000 a 2.400	oscila entre 1.200 e 2.000; $h(2400 - \text{gla})$	$700 - 100 + 150 + 200 = 950$
2.400 a 2.800	oscila entre 1.200 e 2.400	$700 - 100 + 150 - 250 = 500$
2.800 a 3.200	oscila entre 1.200 e 2.800	$500 - 300 = 200$
3.200 a 3.600	oscila entre 1.200 e 3.200	$200 - 150 = 50$
acima de 3.600	todas as sete dobradiças do lado direito	$50 + 50 = 100$

Três valores a serem lidos na tabela. A taxa do segmento mais à direita, $700 - 100 + 150 - 250 - 300 - 150 + 50 = 100$, combina os coeficientes de todas as sete dobradiças à direita, uma por nó, o que corresponde ao limite do Teorema 1 com $K = 7$; as duas dobradiças refletidas não têm influência nesse caso, pois uma dobradiça refletida é plana à direita de seu próprio nó e o segmento mais à direita fica à direita de todos os nós. O segmento mais à esquerda, de 800 até seu nó direito em 1.200, é a imagem espelhada: apenas as dobradiças refletidas contam, com seus sinais invertidos, pois cada nó está no próprio nó direito ou à direita dele. E em cada nó que contém um par, o passo

é a soma dos dois coeficientes: em 1.200, $-500 + 700 = +200$, de 700 a 900; em 2.400, a taxa cai de 950 para 500, uma variação de -450, que é exatamente a soma dos dois coeficientes nesse nó, -250 e -200: cruzar o nó ativa a dobradiça direita e desativa a dobradiça refletida, e ambas as mudanças atuam na mesma direção.

É possível chegar ao mesmo valor no segmento mais à direita caminhando: comece em 700 no primeiro segmento, passe por 800 até 1.200 e, a cada nó atravessado, some os coeficientes presentes nesse ponto: $+200$, -100, $+150$, -450, -300, -150, $+50$. Essa rota passa por todos os oito segmentos e todos os nove termos e chega ao mesmo 100. A soma direta é mais curta e é o que o programa faz; o percurso é o que um leitor deve fazer uma vez, manualmente, para ver que o coeficiente ao lado de um nó é um passo e não um nível. O "-450" em 2.400 consiste em dois meios-passos: ao cruzar o nó, deixa-se para trás a dobradiça refletida $h(2400 - \text{gla})$ e, com ela, o "+\$200" que foi adicionado abaixo do nó; e traz a dobradiça direita $h(\text{gla} - 2400)$, cujo "-250" começa ali. $-200 - 250 = -450$, e a taxa cai de \$950 para \$500.

A Figura 4 ilustra a mesma lição para um modelo de cinco nós, pequeno o suficiente para ser verificado a olho nu. As barras representam os coeficientes impressos nos nós; a escada representa a taxa em cada segmento; e a escada começa com a taxa do primeiro segmento, \$900, definida pela articulação refletida, sendo que cada degrau é a soma das barras naquele nó. A taxa no segmento mais à direita, $650 - 250 + 150 - 200 - 150 = 200$, utiliza todas as cinco dobradiças direitas; a dobradiça refletida em 1.200, impressa como -900, define o primeiro segmento como $+900$ e não afeta nada mais.

Há duas observações a serem feitas sobre o formato desse gráfico, pois dizem respeito às casas e não ao MARS. Primeiro, o eixo começa em 800 pés quadrados e não em zero, e o gráfico começa no eixo: todos os gráficos de um modelo de ajuste neste suplemento, assim como os gráficos que o software de modelagem traça, vão da menor casa nos dados até a maior e não mostram nada fora desse intervalo. Cada mercado tem uma casa menor, abaixo da qual não há vendas, e o gráfico variável não mostra nada abaixo dela: não é zero, mas nenhum valor comprovado pelas vendas; a fórmula ainda retornaria um número nesse ponto, e esse número é uma extrapolação. Os gráficos utilizam um limite mínimo de 800 pés quadrados, mas esse limite é uma característica do mercado, não uma constante: diferentes mercados têm diferentes tamanhos mínimos de imóveis que aparecem no MLS, e é o conjunto de dados, e não o avaliador, que determina onde ele se situa. Em segundo lugar, a forma varia de mercado para mercado: no exemplo costeiro, a faixa mais íngreme é de 1.200 a 2.000 pés quadrados, e na Figura 4 esse é o primeiro segmento. Em uma área de alto custo, como Atherton ou Hillsborough, o segmento mais acentuado da curva da área habitável (GLA) pode estar além de 4.000 ou 5.000 pés quadrados, onde se encontram os compradores. E um bairro no qual uma construtora ergueu casas de um único tamanho com problemas em um determinado período pode apresentar uma queda acentuada na taxa em uma faixa intermediária, como mostra o gráfico elaborado entre 1.600 e 2.000. Em um mercado mais amplo, os gráficos variáveis são diversos, e a tabela de taxas é a forma como o avaliador interpreta o que um gráfico específico indica. As figuras 5 e 6 ilustram duas dessas formas tal como seriam impressas, para que o leitor possa construir cada tabela de taxas de acordo com a regra e verificá-la em relação à escala.

Caso 2: interações

Um termo de interação é um coeficiente multiplicado pelo produto de fatores em diferentes variáveis, sendo cada fator uma variável de referência ou a própria variável; por exemplo, $\gamma \cdot h(\text{gla} - 1500) \cdot \text{lot}$. Tudo no Caso 1 permanece, exceto uma palavra: a taxa em um segmento agora é uma função das outras variáveis, e não uma constante. Seguem-se a afirmação e sua demonstração, e, em seguida, o que isso implica para os cálculos de um avaliador.

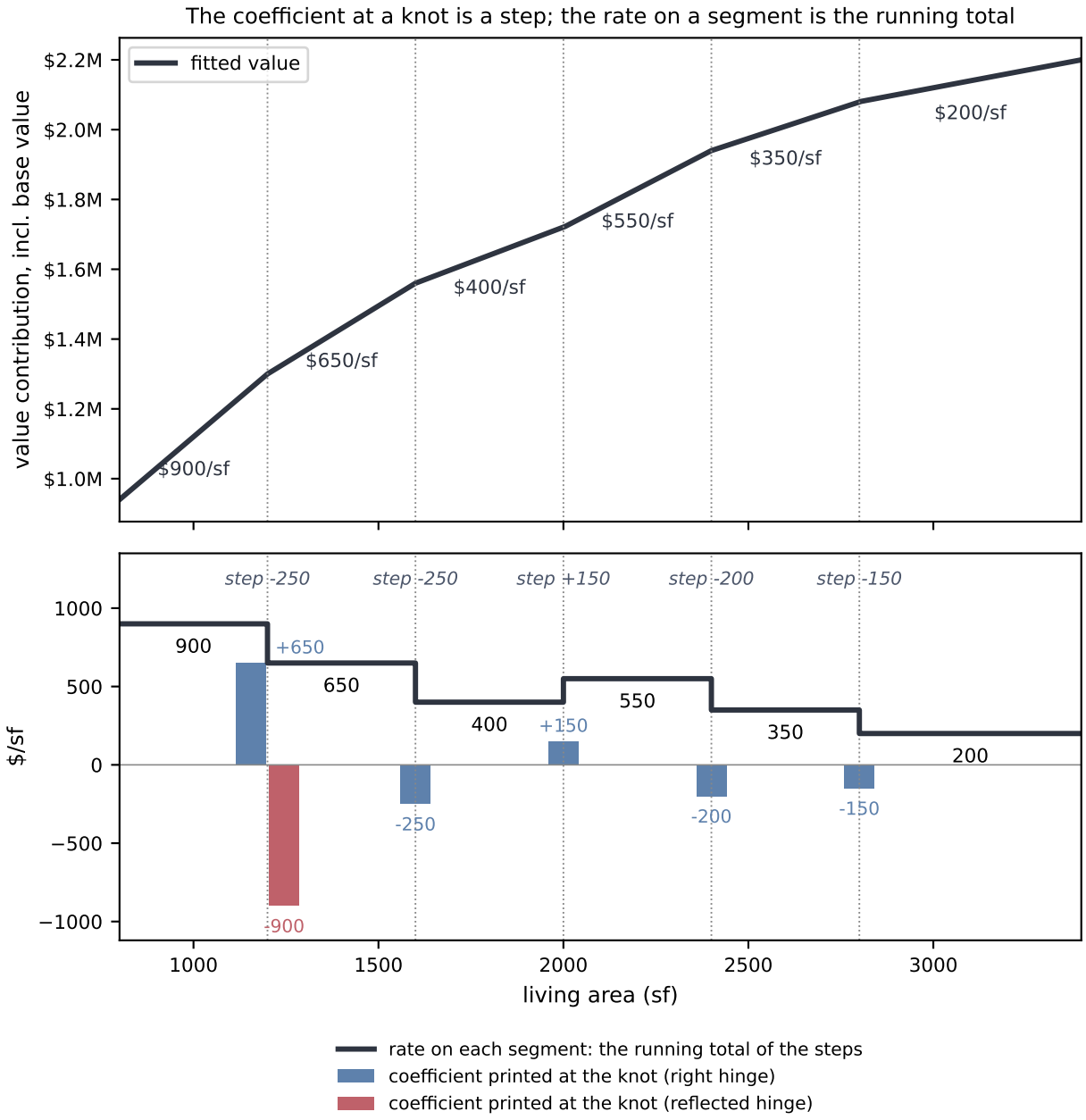


Figure 4: Um modelo de cinco nós com base em dados que começam em 800 pés quadrados: $-900\,h(1200-\text{gla})+650\,h(\text{gla}-1200)-250\,h(\text{gla}-1600)+150\,h(\text{gla}-2000)-200\,h(\text{gla}-2400)-150\,h(\text{gla}-2800)$. Acima, o valor ajustado com a taxa indicada em cada segmento; não há valores abaixo de 800 pés quadrados, pois não existem casas com essa metragem. Abaixo, o coeficiente exibido em cada nó como uma barra e a taxa em cada segmento como uma escada: cada degrau da escada é a soma das barras naquele nó (uma barra aqui, duas onde um nó contém um par, Teorema 2), de modo que a taxa em um segmento é a taxa do primeiro segmento mais o total acumulado dos degraus à sua esquerda, e não o coeficiente ao lado dele: cada coeficiente ajusta a taxa que vem da esquerda.

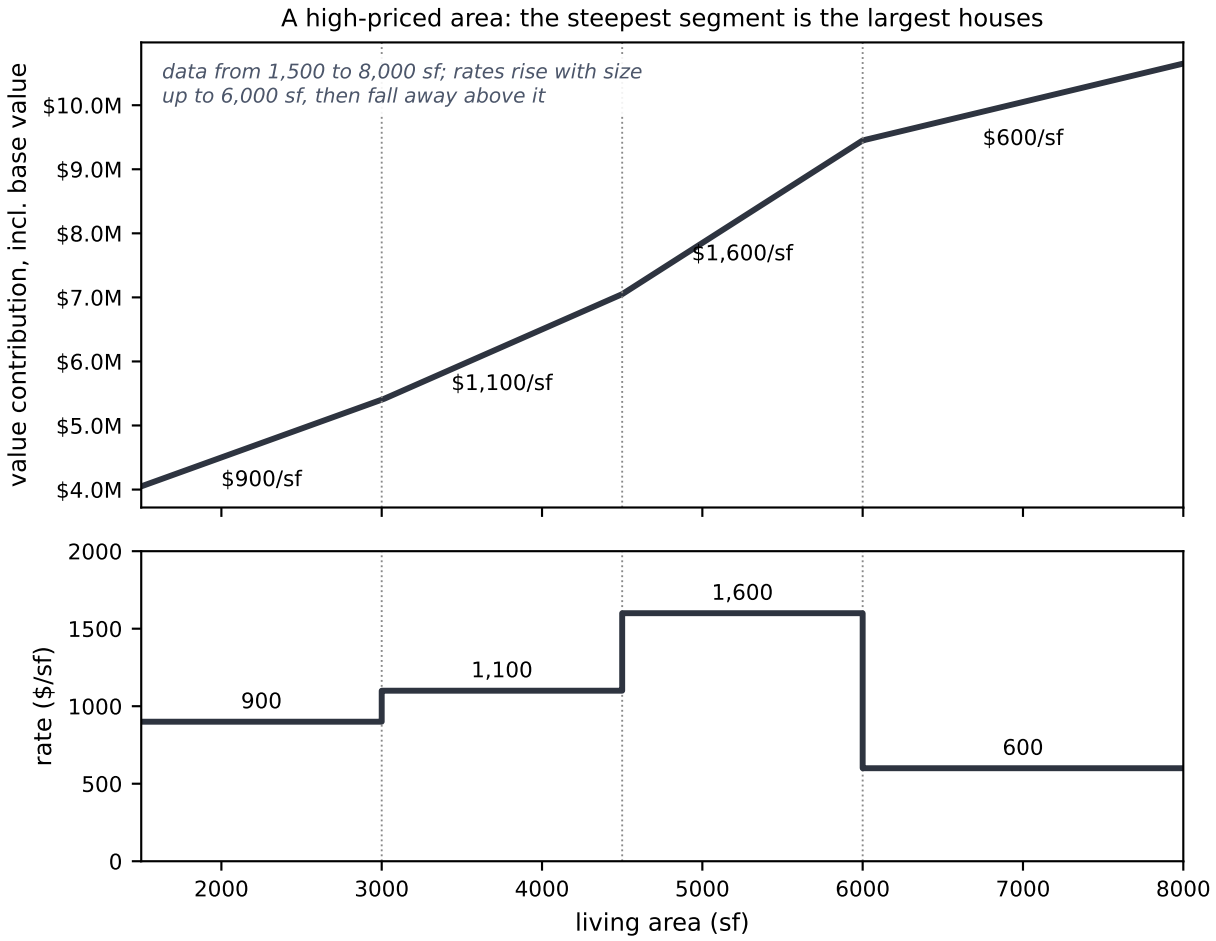


Figure 5: Uma região com imóveis de alto valor, com áreas que variam de 1.500 a 8.000 pés quadrados: $-900\,h(3000-\text{gla})+1100\,h(\text{gla}-3000)+500\,h(\text{gla}-4500)-1000\,h(\text{gla}-6000)$, cruze com \$5,400,000 no primeiro nó. Preços \$900 , \$1,100 , \$1,600 e \$600 por pé quadrado: o segmento de maior aumento está entre 4.500 e 6.000 pés quadrados, onde estão os compradores; o primeiro segmento apresenta um aumento mais moderado e, acima de 6.000, o preço cai. A regra permanece a mesma; apenas o mercado mudou.

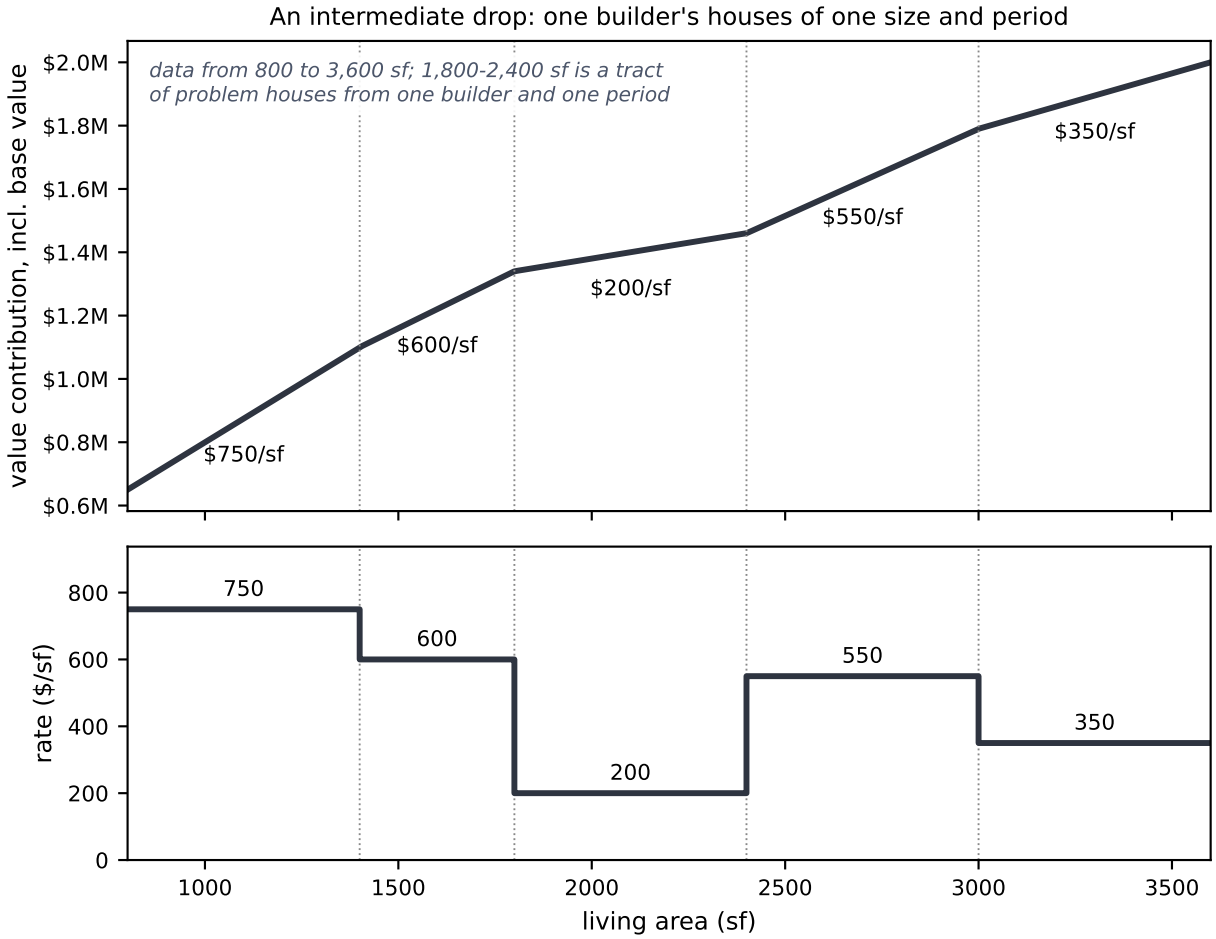


Figure 6: Uma queda intermediária, com dados de 800 a 3.600 pés quadrados: $-750\,h(1400 - \text{gla}) + 600\,h(\text{gla} - 1400) - 400\,h(\text{gla} - 1800) + 350\,h(\text{gla} - 2400) - 200\,h(\text{gla} - 3000)$, intersecte \$1,100,000 no primeiro nó. Taxas de \$750 , \$600 , \$200 , \$550 e \$350 por pé quadrado. Suponha que o segmento de 1.800 a 2.400 seja um conjunto de casas desse tamanho, construídas por uma única construtora em um único período, com problemas de preços de mercado (uma ilustração hipotética); a taxa cai para \$200 nesse ponto e se recupera acima dele. Um leitor que considere o coeficiente -400 em 1.800 como a taxa desse segmento, ou que presuma que as taxas caem apenas com o tamanho, interpretará erroneamente o conjunto de casas.

Configuração. Um modelo MARS com interações entre as características $x, z_1, \ldots, z_q$ apresentou o valor de ajuste

$$f(x,z) \;=\; \beta_0 + \sum_{m=1}^{M} \gamma_m \prod_{k\in F_m} B_{m,k}(z_k),$$

onde M é o número de termos, excluindo a interceptação, β_0 é a interceptação, e o modelo é a interceptação mais a soma de seus termos; o termo m é $\gamma_m \prod_{k\in F_m} B_{m,k}(z_k)$: seu coeficiente γ_m multiplicado por um fator para cada característica no termo. Aqui, $z = (z_1, \ldots, z_q)$ e, para que um índice percorra todas as características, z_0 representa x. As características que aparecem no termo m formam o conjunto $F_m \subseteq \{0, 1, \ldots, q\}$; nenhuma característica aparece duas vezes em um termo; e cada fator $B_{m,k}$ é uma função de uma característica z_k, de um dos três tipos: a própria característica, z_k; uma articulação direita $h(z_k - t)$; ou uma articulação refletida $h(t - z_k)$. Seja $M_x = \{m : 0 \in F_m\}$ os termos que contêm x. Para $m \in M_x$, $B_{m,0}(x)$ é o fator do termo em x, e as outras características do termo, aquelas z_k com $k \in F_m$, $k \neq 0$, são os *parceiros* de x nesse termo. Escreva

$$P_m(z) \;=\; \prod_{k\in F_m,\; k\neq 0} B_{m,k}(z_k)$$

para o produto dos fatores parceiros, sendo que um produto vazio é 1. Em outras palavras: uma vez preenchidas as outras características do sujeito, os parceiros de um termo resultam, após a multiplicação, em um número comum; esse número multiplicado pelo coeficiente impresso é o coeficiente de um termo simples de área habitável, e o termo é lido como no Caso 1. O produto dos parceiros $P_m(z)$ é o que resta do termo m quando seu fator em x é retirado: o termo m é $\gamma_m\, B_{m,0}(x)\, P_m(z)$. Em um determinado ponto z, ele é um número; assim, em um segmento, o termo atua em x como uma única articulação com coeficiente $\gamma_m P_m(z)$, e esse produto é a forma como os parceiros entram na taxa. Um termo sem parceiro tem $P_m(z) = 1$ e é um termo do Caso 1.

Por exemplo, no termo $0.03\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)$ do exemplo ilustrado abaixo, sendo x a área habitável, o fator em x é $h(\text{gla} - 1200)$, sendo que um dos parceiros é o lote e $P_m(z) = h(\text{lot} - 6000)$. Em um lote de 5.000 pés quadrados $P_m(z) = 0$, o termo não acrescenta nada à taxa; em um lote de 10.000 pés quadrados $P_m(z) = 4{,}000$, o termo atua como uma articulação no valor de 1.200 com coeficiente $0.03 \times 4{,}000 = 120$, acrescentando \$120 por pé quadrado à taxa acima de 1.200 pés quadrados. Nada aqui limita quantas características um termo pode conter; o argumento " `degree`" da Terra define esse máximo, e os teoremas abaixo se aplicam a qualquer grau. Um termo com d características possui um gráfico em $d+1$ dimensões, que ninguém consegue desenhar quando d excede dois; o software mostra apenas fatias, uma ou duas características por vez, com as demais mantidas fixas, e o Teorema 3 corresponde a esse mesmo corte realizado no próprio ponto do imóvel objeto da avaliação. $P_m(z)$ é onde esse corte ocorre: por mais parceiros que um termo tenha, em um determinado ponto seu produto é um único número. No termo de quatro características $\gamma\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)\, h(\text{age} - 10)\, \text{baths}$, com $\gamma = 0.001$, cujo gráfico tem cinco dimensões, $P_m(z) = h(\text{lot} - 6000)\, h(\text{age} - 10)\, \text{baths}$; em um terreno de 10.000 pés quadrados, com 20 anos de idade e 3 banheiros, é $4{,}000 \times 10 \times 3 = 120{,}000$, e ao longo da área habitável todo o termo é uma articulação em 1.200 com coeficientes $\gamma \times 120{,}000 = 0.001 \times 120{,}000 = 120$ e \$, somando 120 por pé quadrado: o mesmo que o termo de duas variáveis acima, a partir de um coeficiente trinta vezes menor. É por isso que o coeficiente de um termo de grau elevado costuma aparecer como um número muito pequeno quando seus parceiros são medidos em unidades grandes: ele multiplica o produto de vários valores dos parceiros. E se qualquer componente estiver no lado zero de seu nó — uma área muito inferior a 6.000 pés quadrados ou uma idade inferior a 10 anos —, então $P_m(z) = 0$ e o termo não contribui com nada, independentemente dos outros componentes; quanto maior o

grau, mais maneiras um termo pode ser desativado em um determinado imóvel. Os exemplos neste suplemento utilizam interações bidirecionais (`degree = 2`).

Seja $t_1 < \cdots < t_K$ os nós distintos daqueles $B_{m,0}$ que são dobradiças, com $t_0 = -\infty$, $t_{K+1} = +\infty$ e segmentos $S_i = (t_i, t_{i+1})$, como no Caso 1. Para $m \in M_x$ e $i \in \{0, \ldots, K\}$, defina

$$s_{m,i} \;=\; \begin{cases} +1 & \text{se } B_{m,0} \text{ é a própria variável } x, \text{ ou uma dobradiça direita } h(x - t_j) \text{ com } t_j \le t_i, \\ -1 & \text{se } B_{m,0} \text{ é uma dobradiça refletida } h(t_j - x) \text{ com } t_j \ge t_{i+1}, \\ 0 & \text{caso contrário.} \end{cases}$$

Um *ponto* é um valor z das demais características. Como cada $B_{m,0}$ é linear ou identicamente zero em S_i, f é linear em x em S_i para um z fixo; sua inclinação nesse ponto é a *taxa* em S_i no ponto z, denotada por $r_i(z) = \partial f / \partial x$ para $x \in S_i$.

Todas as imagens são exibidas de uma só vez no modelo do exemplo resolvido abaixo, conforme exibido pelo Earth: intercept 900.000, $600\,h(\text{gla}-1200)$, $-350\,h(\text{gla}-2400)$, $0.03\,h(\text{gla}-1200)\,h(\text{lot}-6000)$ e $15\,\text{lot}$. Suas características são a área habitável, $x = z_0 = \text{gla}$, e o tamanho do lote, $z_1 = \text{lot}$, portanto $q = 1$; a interceptação é $\beta_0 = 900{,}000$ e há $M = 4$ termos. Em um imóvel com 2.000 pés quadrados de área habitável em um lote de 10.000 pés quadrados:

m	γ_m	F_m	$B_{m,0}(x)$	$B_{m,1}(z_1)$	$P_m(z)$	termo no imóvel
1	600	$\{0\}$	$h(\text{gla} - 1200)$	nenhum	1	$600 \times 800 = 480{,}000$
2	-350	$\{0\}$	$h(\text{gla} - 2400)$	nenhum	1	$-350 \times 0 = 0$
3	0.03	$\{0, 1\}$	$h(\text{gla} - 1200)$	$h(\text{lot} - 6000)$	$h(\text{lot} - 6000)$	$0.03 \times 800 \times 4{,}000 = 96{,}000$
4	15	$\{1\}$	nenhum	lot	(não está em M_x)	$15 \times 10{,}000 = 150{,}000$

Portanto, $M_x = \{1, 2, 3\}$: o termo 4 não tem fator em x, soma o mesmo valor independentemente da área habitável e não entra na taxa de x. O valor ajustado é $f = 900{,}000 + 480{,}000 + 0 + 96{,}000 + 150{,}000 = \$1{,}626{,}000$. Os termos 1 e 2 não têm parceiro, portanto $P_1(z) = P_2(z) = 1$; o termo 3 tem um, e $P_3(z) = h(10{,}000 - 6{,}000) = 4{,}000$, o multiplicador do exemplo acima. O Teorema 3, que se segue, transforma esses valores na taxa. A área habitável possui nós $t_1 = 1{,}200$ e $t_2 = 2{,}400$, e o imóvel está no segmento S_1 entre eles, onde os termos 1 e 3 estão ativos e o termo 2 não está ($s_{1,1} = s_{3,1} = 1$, $s_{2,1} = 0$); portanto, $r_1(z) = 600 \times 1 + 0.03 \times 4{,}000 = 720$, a taxa para um lote de 10.000 pés quadrados na tabela do exemplo trabalhado.

Teorema 3 (a taxa em um segmento, com interações). Com essa notação, para todo i e todo ponto z,

$$r_i(z) \;=\; \sum_{m \in M_x} \gamma_m \, s_{m,i} \, P_m(z).$$

Demonstração do Teorema 3. Seja i, um ponto z e $x \in S_i$. Um termo com $m \notin M_x$ não contém nenhum fator em x e é constante em x; sua derivada em x é 0. Um termo com $m \in M_x$ é igual a $\gamma_m \, B_{m,0}(x) \, P_m(z)$, em que $P_m(z)$ não depende de x. Pela análise de casos na demonstração do Teorema 1, aplicada ao fator único $B_{m,0}$, a derivada de $B_{m,0}$ em x é 1 para a própria característica, 1 ou 0 para uma articulação direita, dependendo se seu nó está em t_i ou à esquerda dele, ou em t_{i+1} ou à direita dele, e -1 ou 0 para uma articulação refletida, dependendo se seu nó está em t_{i+1} ou à direita dele, ou em t_i ou à esquerda dele; ou seja, é igual a $s_{m,i}$. Portanto, a derivada do termo é $\gamma_m \, s_{m,i} \, P_m(z)$, e a derivada de f, uma soma finita, é a soma dessas derivadas. O valor não depende de qual $x \in S_i$ foi escolhido. ■

O Teorema 1 é o caso especial em que nenhum termo de M_x tem um parceiro, de modo que todo $P_m(z) = 1$; agrupar os termos da soma de acordo com seu nó resulta na fórmula lá demonstrada. Três corolários indicam como os parceiros mudam; o último deles é o fracasso do limite de um por nó e o caso em que "o termo pode se anular", conforme mostra o exemplo resolvido abaixo.

Corolário 4 (a taxa é um número apenas em um ponto). No contexto do Caso 2, para cada i, a taxa r_i é uma função do ponto z. Ela é constante em z sempre que todos os termos $m \in M_x$ com $s_{m,i} \neq 0$ não tiverem nenhum parceiro. Quando algum termo com $s_{m,i} \neq 0$ tem um parceiro, $r_i(z)$ é a função $z \mapsto \sum_m \gamma_m s_{m,i} P_m(z)$, que varia de acordo com os valores dos parceiros, exceto quando os termos se cancelam exatamente; duas propriedades com o mesmo x no mesmo segmento têm, então, taxas diferentes para x sempre que os produtos de seus parceiros diferem e as diferenças não se cancelam. É por isso que o programa recebe um ponto e por que não existe uma tabela de taxas isolada para uma única característica.

Demonstração. Pelo Teorema 3, $r_i(z) = \sum_{m \in M_x} \gamma_m s_{m,i} P_m(z)$. Se cada termo com $s_{m,i} \neq 0$ não tiver nenhum parceiro, cada um desses P_m é o produto vazio 1 e a soma é uma constante. Caso contrário, a soma contém pelo menos um somando $\gamma_m s_{m,i} P_m(z)$ com $\gamma_m s_{m,i} \neq 0$ e P_m, um produto de um ou mais fatores, cada um dos quais é uma função não constante de um parceiro; portanto, a soma é constante em z somente se esses somandos se cancelarem identicamente. ■

Corolário 5 (em um segmento de x, a taxa é um gráfico variável em cada parceiro). No contexto do Caso 2, fixe i, um parceiro z_p ($p \geq 1$) e os valores de todas as outras características. Então, $z_p \mapsto r_i(z)$ é uma função contínua linear por partes de z_p cujas rupturas se situam entre os nós dos fatores $B_{m,p}$ dos termos em M_x. Ao longo de x, com cada parceiro mantido fixo, a taxa varia apenas nos nós $t_1, \ldots, t_K$ de x; é no espaço conjunto de x e de seus parceiros que a superfície da taxa é cortada tanto pelos nós de x quanto pelos nós de cada parceiro.

Demonstração. Mantendo as demais características fixas, cada $P_m(z)$ é igual a uma constante multiplicada por 1 (se $p \notin F_m$) ou pelo fator único $B_{m,p}(z_p)$, que é o próprio z_p, $h(z_p - t)$ ou $h(t - z_p)$: uma função contínua, linear por partes, de z_p com, no máximo, um ponto de ruptura, em seu nó. Uma combinação linear finita dessas funções, que é o que o Teorema 3 fornece para $r_i(z)$, é contínua e linear por partes, com quebras apenas onde algum somando se quebra. A afirmação ao longo de x é o próprio Teorema 3: para z fixo, $r_i(z)$ é um número em cada S_i e os segmentos se encontram apenas nos nós de x. ■

Corolário 6 (o limite do Teorema 1 não se aplica). No contexto do Caso 2, o número de termos com um somando diferente de zero na fórmula do Teorema 3 para $r_i(z)$ é limitado apenas por $|M_x|$, o número de termos que contêm x, e pode exceder K: um nó de x pode aparecer em vários termos de M_x com parceiros diferentes, cada um deles um termo distinto. Por outro lado, um termo com $s_{m,i} \neq 0$ não contribui em nada em um ponto em que o produto de seu parceiro é zero.

Demonstração. Os termos $\gamma_1\, h(x - 1500)\,\text{lot}$ e $\gamma_2\, h(x - 1500)\, h(\text{age} - 10)$ são termos distintos de M_x com o mesmo nó, e no segmento acima de 1,500 ambos têm $s_{m,i} = 1$, portanto ambos contribuem; e $r_i(z) = \gamma_1\,\text{lot} + \gamma_2\, h(\text{age} - 10)$ tem dois somandos de um mesmo nó; adicionar mais parceiros acrescenta mais termos no mesmo nó sem limite. Para o inverso, considere um termo cujo parceiro seja uma dobradiça $h(\text{lot} - 6000)$ em um ponto com $\text{lot} < 6000$: então $P_m(z) = 0$ e o somando se anula, embora $s_{m,i} \neq 0$; em um ponto com $\text{lot} > 6000$ isso não ocorre. ■

Vale mencionar aqui uma observação prática baseada nas próprias avaliações do editor. Uma vez permitidas as interações, o gráfico da área habitável que o software traça para a variável por si só costuma ficar reto, com uma única taxa, enquanto as curvas que um modelo sem interações

teria introduzido na área habitável aparecem, em vez disso, nos termos de interação, tipicamente área habitável com tempo de venda (o tempo entre a venda e a data efetiva) ou área habitável com banheiros. O Teorema 3 explica por que a linha reta não representa a taxa. O gráfico por variável no earthUI representa os termos sem parceiros; já o gráfico de grau um do plotmo representa uma fatia do modelo completo, com as outras variáveis em suas medianas. Os termos de interação são representados como superfícies em outros lugares (os gráficos de grau um e grau dois do plotmo, Milborrow 2024b, que o earthUI mostra lado a lado). Em qualquer imóvel real, a taxa para a área habitável é a inclinação da reta mais, para cada termo de interação ativo, seu coeficiente multiplicado pelo valor do fator de seu parceiro; ela muda nos nós da área habitável desses termos, e em que medida depende dos parceiros: uma venda há seis anos e uma venda no mês passado, ou uma casa com dois banheiros e uma com quatro, estão em tabelas de taxas diferentes para a área habitável, mesmo que o gráfico da área habitável mostre uma única linha. Um leitor que toma a linha como a taxa se depara novamente com a barreira, um nível acima; a tabela de taxas no imóvel objeto da avaliação é o caminho para superá-la. A Figura 7 representa um desses modelos da mesma forma que o software, como uma superfície sobre a área habitável e a idade da venda, e então interpreta o gráfico da variável área habitável a partir dela em duas idades de venda.

A Figura 8 apresenta a mesma ideia na direção oposta, partindo do mercado da Figura 2. É construído um modelo para esse mercado com uma interação entre a área habitável e a idade de venda, de modo que o efeito principal da área habitável seja uma linha reta, \$500 por pé quadrado, e os quatro termos de interação representem as curvas. O gráfico que o software traça para a área habitável por conta própria é a linha reta. Quando analisadas em uma venda com quatro anos de idade, as taxas de área habitável são as da Figura 2 por dólar, \$600, \$1,000, \$750 e \$100; quando analisadas em uma venda recente, o gráfico é a linha reta; quando analisadas com dois anos de idade, ficam entre os dois valores. O modelo foi construído para ilustrar o conceito, não ajustado às vendas, e um ajuste real não se encaixaria na Figura 2 de forma tão perfeita; mas o mecanismo é o mesmo que um ajuste real utiliza, e é por isso que um avaliador que vê o gráfico da área habitável se endireitar após adicionar interações não perdeu as curvas. As curvas se deslocaram para os termos de interação, onde apenas uma leitura em um ponto as recupera. O gráfico de efeitos principais de um modelo com interações representa apenas os termos da variável, que é a fatia em uma configuração dos parceiros em que todos os termos de interação são zero (aqui, uma nova venda), e não a forma do mercado; interprete o gráfico da variável no imóvel objeto da avaliação.

A última consequência diz respeito aos ajustes, e não à taxa, e é ela que chega à tabela de preços.

Teorema 4 (a divisão de um ajuste depende da ordem). No contexto do Caso 2, seja $y = z_p$ ($p \geq 1$) uma das outras características e seja w a representação das restantes, z_k para $k \notin \{0, p\}$; escreva-se $f(x, y, w)$ para f com seus argumentos agrupados dessa forma. Seja um imóvel comparável em (x_c, y_c, w) e um imóvel objeto da avaliação em (x_s, y_s, w), sendo w o mesmo para ambos. Para um valor y^* de y, defina os *ajustes para x com y mantido em y^** como

$$\Delta_x(y^*) \;=\; f(x_s, y^*, w) - f(x_c, y^*, w).$$

Seja $M_{x,y}$ o conjunto dos termos que contêm tanto x quanto y. Cada um desses termos é igual ao seu coeficiente multiplicado por três partes: $\gamma_m\, A_m(x)\, C_m(y)\, Q_m(w)$; $A_m(x) = B_{m,0}(x)$ é seu fator em x, que é o próprio x ou uma articulação em x; $C_m(y) = B_{m,p}(y)$ é seu fator em y, que é o próprio y ou uma articulação em y; e $Q_m(w)$ é o produto de seus fatores nas características restantes, sendo cada uma dessas características o próprio termo ou uma articulação nele, e é igual a 1 quando o termo não possui nenhum outro fator. No exemplo resolvido abaixo, um desses termos é $0.03\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)$, com $A_m(x) = h(\text{gla} - 1200)$, $C_m(y) = h(\text{lot} - 6000)$ e $Q_m(w) = 1$.

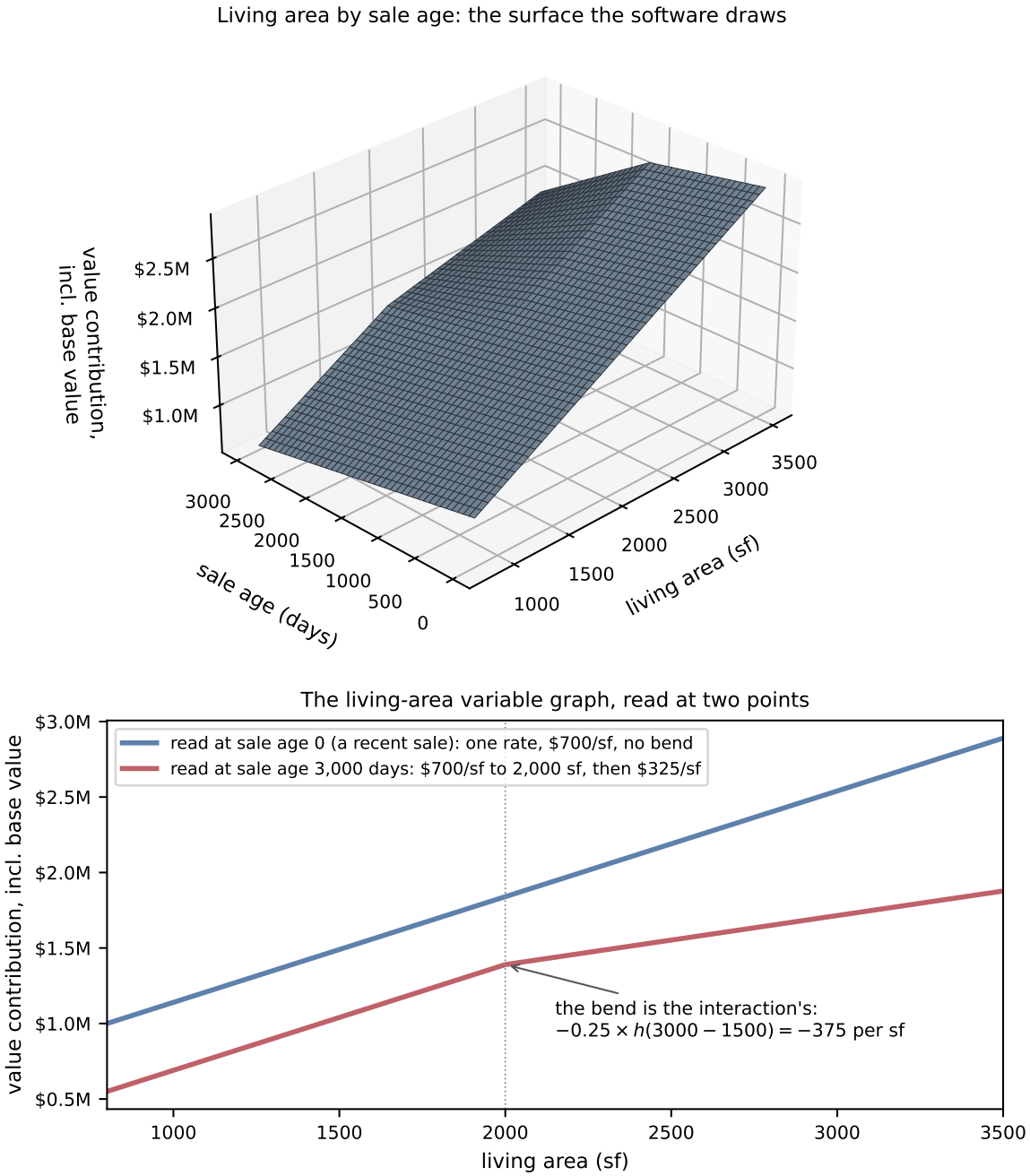


Figure 7: Uma interação entre a área habitável e o tempo de venda: $1{,}000{,}000 + 700\,h(\text{gla} - 800) - 150\,\text{saleage} - 0.25\,h(\text{gla} - 2000)\,h(\text{saleage} - 1500)$, com base em dados que variam de 800 a 3.500 pés quadrados e vendas com até 3.000 dias de duração. Acima, a superfície que o software de modelagem traça para esse par. Abaixo, o gráfico da variável área habitável lido em dois pontos, conforme exige o Teorema 3: em qualquer venda com até 1.500 dias, o fator parceiro $h(\text{saleage} - 1500)$ é zero, a interação não contribui em nada e o gráfico é uma linha reta de \$700 por pé quadrado; em uma venda com 3.000 dias, o fator parceiro é 1.500, a interação subtrai $0.25 \times 1{,}500 = 375$ por pé quadrado acima de 2.000 pés quadrados, e a taxa nesse caso é \$325 . O efeito principal da área habitável (os termos apenas na área habitável, sem parceiro) é a mesma reta em ambos; a curvatura pertence à interação e aparece apenas quando o parceiro está ativo.

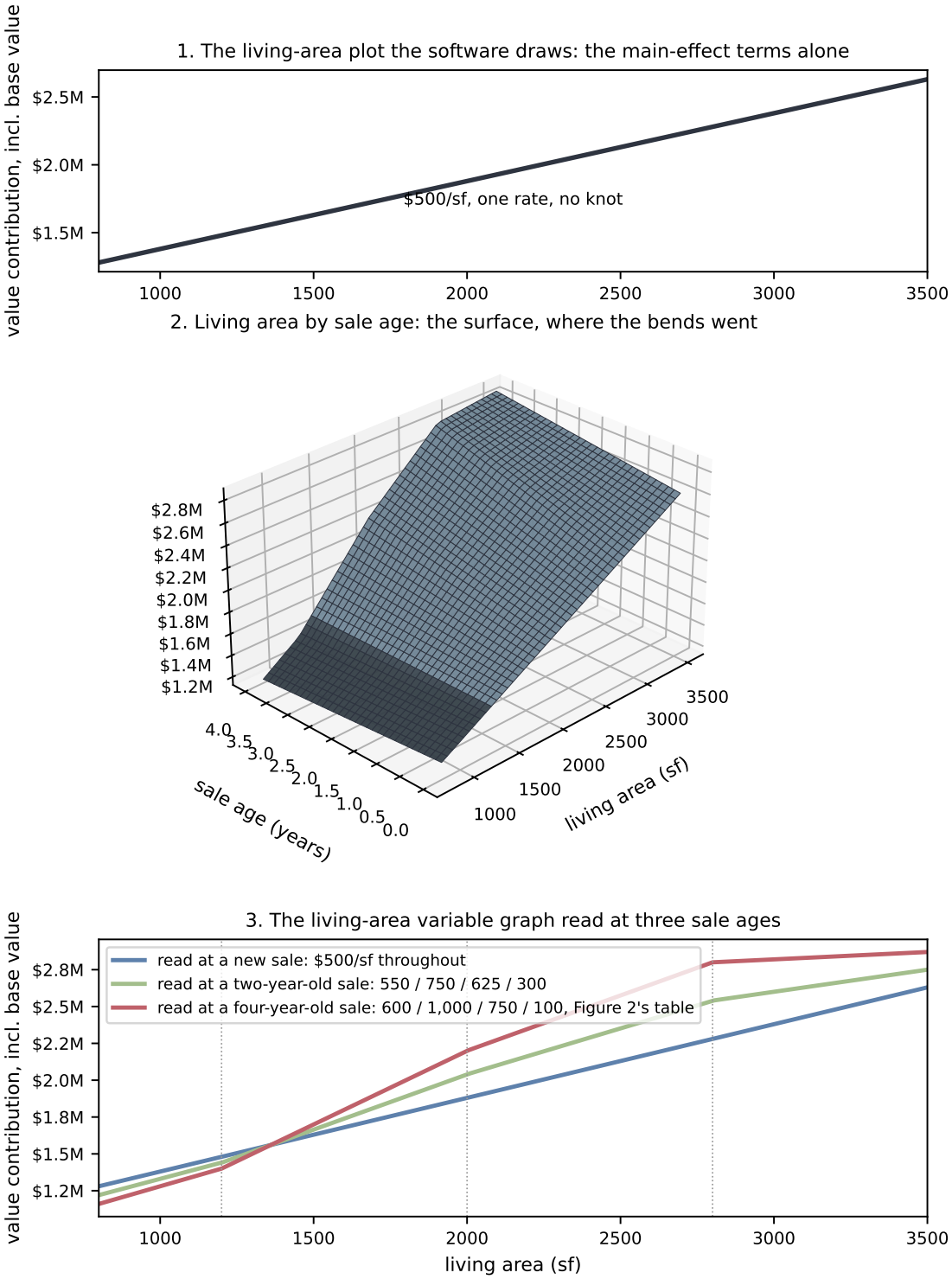


Figure 8: O mercado da Figura 2, com uma interação entre a área habitável e a idade de venda: $1{,}280{,}000 + 500\,h(\text{gla} - 800) - 20{,}000\,\text{saleyrs} + [\,-25\,h(1200 - \text{gla}) + 125\,h(\text{gla} - 1200) - 62.5\,h(\text{gla} - 2000) - 162.5\,h(\text{gla} - 2800)\,] \times \text{saleyrs}$, idade de venda em anos de 0 a 4. Os painéis são descritos em seus títulos; aos quatro anos, o gráfico inferior apresenta exatamente as taxas da Figura 2, \$120,000 , em um nível mais baixo. Criado para fins de demonstração, sem ajuste de parâmetros.

Escreva $\Delta_x(y_s)$ e $\Delta_x(y_c)$ para os ajustes de x, com y mantido no valor do imóvel objeto da avaliação y_s e no valor do imóvel comparável y_c, ou seja, $\Delta_x(y^*)$ em $y^* = y_s$ e em $y^* = y_c$; no exemplo, com x como área habitável e y como terreno, $\Delta_x(y_c) = \$240{,}000$ no terreno de 5.000 pés quadrados do imóvel comparável e $\Delta_x(y_s) = \$288{,}000$ nos 10.000 do imóvel objeto da avaliação. Então

$$\Delta_x(y_s) - \Delta_x(y_c) \;=\; \sum_{m \in M_{x,y}} \gamma_m \big[A_m(x_s) - A_m(x_c)\big]\big[C_m(y_s) - C_m(y_c)\big] Q_m(w),$$

enquanto a diferença total $f(x_s, y_s, w) - f(x_c, y_c, w)$ não envolve nenhuma escolha de y^*. A afirmação trata dessa divisão em duas características, uma parceira y com todo o restante mantido no mesmo w para ambas as propriedades; quando três ou mais características diferem entre as duas, a divisão do total entre elas é dependente do caminho da mesma forma ao longo de uma cadeia mais longa de mudanças de uma característica, e o teorema se aplica a cada passo da cadeia, com as características ainda não movidas mantidas em seus valores atuais. Em particular, com um único termo desse tipo $\gamma\, A(x)\, C(y)$ e sem fatores em w, os dois ajustes para x diferem por $\gamma\,[A(x_s) - A(x_c)]\,[C(y_s) - C(y_c)]$, o que não é 0 sempre que o movimento em x altera A e as duas propriedades diferem em C. Para $A = h(x - t)$ e $C = y$, isso é $\gamma\,[h(x_s - t) - h(x_c - t)]\,(y_s - y_c)$; para $A = h(x - t)$ e $C = h(y - s)$ — a forma do exemplo resolvido abaixo —, é $\gamma\,[h(x_s - t) - h(x_c - t)]\,[h(y_s - s) - h(y_c - s)]$.

Prova do Teorema 4. Agrupe os termos de f de acordo com o fato de conterem x ou y. Um termo que não contenha nem x nem y assume o mesmo valor em (x_s, y^*, w) e (x_c, y^*, w) e se cancela em $\Delta_x(y^*)$. Um termo que contenha y, mas não x, igualmente se cancela. Um termo que contenha x, mas não y, contribui para $\Delta_x(y^*)$ com um valor que não depende de y^*, portanto, se cancela em $\Delta_x(y_s) - \Delta_x(y_c)$. Um termo $m \in M_{x,y}$ contribui com $\gamma_m[A_m(x_s) - A_m(x_c)]C_m(y^*)Q_m(w)$ para $\Delta_x(y^*)$; definindo $y^* = y_s$ e $y^* = y_c$ e subtraindo-os, obtém-se a soma indicada. A diferença total é uma diferença entre dois valores da mesma função f e não menciona nenhum y^*. ■

Portanto, o valor da interação pertence ao par de características, e não a nenhuma delas isoladamente. Uma tabela que realiza ajustes em uma característica por vez com base nos valores dos imóveis comparáveis e outra que realiza ajustes com base nos valores do imóvel objeto da avaliação concordam quanto ao total, mas discordam quanto à divisão. Manter as demais características nos valores do imóvel objeto da avaliação é uma convenção defensável e é a que o programa utiliza; um relatório deve indicar qual convenção foi utilizada. Uma tabela residencial padrão, como a do Relatório Uniforme de Avaliação Residencial (URAR), não possui linha para interação. Feito uma característica de cada vez, os dois ajustes devem manter o par em extremos opostos — área habitável ajustada de acordo com o lote do imóvel objeto da avaliação, depois o lote de acordo com a área habitável do imóvel comparável, ou o inverso — de modo que a interação seja contabilizada uma vez e as linhas somem a diferença total do modelo. Com as contribuições calculadas diretamente, uma tabela também pode incluir a interação como uma linha separada — a diferença dos termos de interação entre o imóvel objeto da avaliação e o comparável — ao lado das linhas de cada característica; cada linha representa, então, um grupo de termos, e não é necessário definir uma ordem específica. No exemplo a seguir, as três linhas são: área habitável \$240,000, lote \$75,000 e área habitável por lote \$120,000, que somam o mesmo valor \$435,000. Com as interações, a taxa secante do par varia de acordo com o par de duas maneiras: uma vez por meio dos intervalos cruzados e outra vez por meio da posição do par entre os parceiros.

Um exemplo resolvido com uma interação

Mais uma vez, um mercado litorâneo, agora com duas características — área habitável e tamanho do lote — e uma interação entre elas. earth prints:

```
(Intercept)                 900000
h(gla-1200)                    600
h(gla-2400)                   -350
h(gla-1200)*h(lot-6000)       0.03
lot                             15
```

Conforme afirma o Teorema 3. A área habitável possui dois nós, 1.200 e 2.400, e três termos no "M_{gla}": as duas articulações simples e a interação, cujo parceiro é "$h(\text{lot} - 6000)$". No segmento de 1.200 a 2.400, a articulação simples em 1.200 está ativa, assim como a articulação da interação em 1.200, portanto, a taxa nesse trecho é $600 + 0.03\,h(\text{lot} - 6000)$: um gráfico variável de acordo com o tamanho do lote, constante em 600 para lotes de até 6.000 pés quadrados e aumentando em 3 centavos para cada pé quadrado adicional do lote. Acima de 2.400, o ponto de inflexão em 2.400 entra em vigor e a taxa é $250 + 0.03\,h(\text{lot} - 6000)$. A taxa própria do lote é $15 + 0.03\,h(\text{gla} - 1200)$ para lotes acima de 6.000 pés quadrados e 15 para lotes menores, de modo que a taxa de cada característica depende da quantidade da outra.

Dois pontos, duas tabelas. A tabela de taxas do programa para área habitável, com base nos dados, varia de 800 a 3.500 pés quadrados, sendo uma vez para um lote de 5.000 pés quadrados e outra para um lote de 10.000 pés quadrados. Cada coluna representa a inclinação do modelo em relação à área habitável, com o terreno mantido nesse único valor e em nenhum outro:

área habitável (sf)	preço por lote de 5.000 ($por pé quadrado)	preço por lote de 10.000 ($por pé quadrado)
800 a 1.200	0	0
1.200 a 2.400	600	720
2.400 a 3.500	250	370

No lote menor, o fator de parceria $h(5000 - 6000)$ é zero; portanto, a interação não contribui em nada e a tabela é a mesma que um modelo sem a interação forneceria; esse é o caso de "o termo pode se anular" do Corolário 6. No lote maior, o parceiro é 4,000; a interação adiciona $0.03 \times 4{,}000 = 120$ a cada segmento acima de 1.200, e o mesmo nó, 1.200, alimenta dois termos ativos, o que representa a falha do limite de "um por nó".

Agora, os ajustes. O imóvel comparável tem 1.800 pés quadrados em um terreno de 5.000 pés quadrados, com um valor estimado de $1,335,000; O imóvel objeto da avaliação tem 2.200 pés quadrados em um terreno de 10.000 pés quadrados, com ajuste de $1,770,000. O total a ser explicado é de $435,000. Ajuste primeiro a área habitável, com base no lote do imóvel comparável, e depois o lote com base na área habitável do imóvel objeto da avaliação. Cada ajuste corresponde à diferença entre os dois valores comparados; quando a mudança ocorre dentro de um mesmo segmento, essa diferença é igual à largura multiplicada pela taxa, conforme indicado na tabela:

	primeiro, a área habitável; depois, o terreno	primeiro o terreno, depois a área habitá
ajustes na área habitável	$400 \times 600 = 240{,}000$	$400 \times 720 = 288{,}$
ajuste de lote	195,000	147,(
total	435,000	435,(

Os ajustes de lote correspondem a diferenças nas contribuições da mesma forma, e as alíquotas explicam isso; a própria taxa do lote se divide em faixas a partir de 6.000 pés quadrados: nos 2.200

pés quadrados do imóvel objeto da avaliação, a taxa do lote é \$15 abaixo do nó e \$45 acima dele, portanto, a variação de 5.000 para 10.000 é $1{,}000 \times 15 + 4{,}000 \times 45 = 195{,}000$, e não $5{,}000 \times 45$; nos imóveis comparáveis de 1.800 pés quadrados, o valor é $1{,}000 \times 15 + 4{,}000 \times 33 = 147{,}000$. Os totais coincidem, como o Teorema 4 determina que devem, e as divisões diferem em \$48,000, o que corresponde exatamente à fórmula do teorema: $0.03 \times [h(2200 - 1200) - h(1800 - 1200)] \times [h(10000 - 6000) - h(5000 - 6000)] = 0.03 \times 400 \times 4{,}000$. Esse valor de \$48,000 representa o valor de se ter os 400 pés quadrados extras da casa *e* os 4.000 pés quadrados extras do terreno juntos; ele não pertence a nenhuma das duas características, e quem for realizado em segundo lugar o recebe. A convenção do programa, em que as demais características são mantidas nos valores do imóvel objeto da avaliação, resulta na coluna da direita para a área habitável: \$288,000 a \$720 por pé quadrado, e seu relatório indica em que ponto a taxa foi registrada:

```
Feature: gla
Rates by range (data from 800 to 3500; nothing is reported outside it):
  800 .. 1200   rate 0.0
  1200 .. 2400   rate 720.0
  2400 .. 3500   rate 370.0
Fitted value at the knots (intercept and partners included):
  1200   1050000.0
  2400   1914000.0
Comparable at 1800: contribution 432000.0
Subject at 2200:    contribution 720000.0
Adjustment, range by range:
  1800 .. 2200   400 at 720.0 = 288000.0
Adjustment added to the comparable: 288000.0
Secant rate for the pair (one straight-line rate): 720.0
Check: segments sum to the adjustment.
```

Ambas as contribuições são calculadas com base no lote do imóvel objeto da avaliação, de 10,000 pés quadrados; no próprio lote do imóvel comparável, de 5,000 pés quadrados, a contribuição da área habitável é de \$360,000.

Um avaliador que repete o teste no lote de referência obtém um valor de \$240,000 e não está errado; o avaliador e o programa estão lendo a mesma superfície em dois pontos diferentes, e o relatório precisa indicar qual deles.

Em resumo: sem interações, um modelo MARS é uma tabela de taxas por característica, e todo argumento sobre uma taxa formulado para a regressão comum se aplica segmento por segmento. Com interações, uma taxa é uma superfície; o Teorema 3 indica exatamente como ela se curva, e o avaliador deve especificar em que ponto ela foi lida.

O programa

O programa `mars_rates.pl` — cujo código completo está impresso no apêndice — lê a tabela impressa do "earth" ou um modelo escrito como um termo em Prolog e produz a tabela de taxas, os valores nos nós, as duas contribuições e sua diferença, os ajustes, com sua explicação faixa por faixa, a taxa secante do par e uma verificação de que a soma das faixas resulta nos ajustes. Dado o intervalo de dados — a menor e a maior casa nas vendas —, ele não relata nenhuma taxa fora desse intervalo: a álgebra de uma dobradiça se estende até o infinito em um dos lados, mas as vendas

não, e uma taxa além delas seria uma extrapolação. Para o exemplo, com dados de 800 a 3.500 pés quadrados:

```
Feature: gla
Rates by range (data from 800 to 3500; nothing is reported outside it):
  800 .. 1200   rate 600
  1200 .. 2000   rate 1000
  2000 .. 2800   rate 750
  2800 .. 3500   rate 100
Fitted value at the knots (intercept and partners included):
  1200   1520000
  2000   2320000
  2800   2920000
Comparable at 1800: contribution 600000
Subject at 2400:    contribution 1100000
Adjustment, range by range:
  1800 .. 2000   200 at 1000 = 200000
  2000 .. 2400   400 at 750 = 300000
Adjustment added to the comparable: 500000
Secant rate for the pair (one straight-line rate): 833.3333333333334
Check: segments sum to the adjustment.
```

Nesse bloco, há dois tipos de números. As contribuições correspondem apenas aos termos relativos à área habitável, com o intercept e os termos de todas as outras características excluídos: $600,000 e $1,100,000 diferem exatamente pelos ajustes. Os valores nos nós são valores ajustados, incluindo a interceptação, e, em um modelo com interações, também os termos dos parceiros nesse ponto; aqui, $1,520,000, correspondente a 1.200 pés quadrados, representa a interceptação, pois todas as interações são nulas nesse ponto. Os valores ajustados no comparável e no sujeito, $2,120,000 e $2,620,000, apresentam a interceptação da mesma forma. O relatório identifica os valores dos nós como valores ajustados para que o leitor não os interprete como contribuições.

Esse bloco é o que deve constar no apêndice de um relatório: as taxas, os nós e os cálculos entre uns e outros, de forma que um revisor possa refazê-los manualmente. Os 69 testes do programa verificam a regra de sinal, a regra de interação, a consistência dos segmentos com ajustes e o analisador sintático para a saída do Earth, e são aprovados no Trealla, no Prolog da revista, no SWI-Prolog e no Scryer Prolog. Para os leitores que trabalham com R, a mesma leitura está disponível sem precisar sair do ambiente: o arquivo ‘ `mars_rates.R`‘, publicado junto com o programa, recebe um objeto ‘ `earth`‘ ou sua tabela impressa e exibe o mesmo bloco, com as taxas limitadas ao intervalo de dados; o Prolog continua sendo a referência verificada, e o arquivo R realiza suas próprias verificações em relação aos exemplos deste suplemento. O programa, seus testes e o script da figura são publicados com esta edição como um arquivo para download junto ao PDF, sob a Licença Pública Geral Affero do GNU, versão 3 ou posterior.

Por que o MARS, e o que este suplemento deixa para outras entradas

A revista utiliza o método MARS por três motivos, e são esses motivos que permitem a existência deste suplemento. Objetividade: os nós são posicionados onde as vendas os colocam, por meio

de um procedimento definido com uma regra de poda especificada (a etapa posterior que remove termos que não merecem seu lugar), e nada sobre a forma de um grafo variável é decidido antecipadamente além dessas configurações definidas (o grau máximo de interação, a penalização de poda, o espaçamento mínimo entre os nós). Descobribilidade: a passagem direta pesquisa cada característica e cada nó candidato, incluindo interações até o grau definido, e relata o que encontrou — algo que nenhum método que parte de uma forma pré-escolhida é capaz de fazer. Interpretabilidade: taxas constantes ao longo dos intervalos escolhidos pelos dados e interações construídas a partir das mesmas articulações são o que permite que o modelo seja escrito como uma tabela de taxas e que um ajuste seja explicado como taxa multiplicada pela amplitude. Dois outros métodos também produzem taxas que variam ao longo do intervalo de uma característica, e eles são diferentes um do outro. O primeiro, a regressão segmentada ("broken-stick"), toma uma variável e um número de pontos de ruptura escolhidos pelo analista e estima onde esses pontos se situam, com um erro-padrão (uma medida de quanto a estimativa poderia variar com outras vendas) para cada um; entre os pontos de ruptura, a taxa é constante, como no MARS. O segundo, um modelo aditivo com restrição de forma, realiza o ajuste de uma curva suave em vez de segmentos retos, forçado a assumir uma forma imposta pelo analista — por exemplo, que o valor nunca diminua à medida que a área habitável aumenta, ou que cada pé quadrado adicionado acrescente menos do que o anterior. Nenhum dos dois é utilizado aqui. Cada um responde a uma pergunta que este suplemento não faz, e cada um abre mão de pelo menos uma das três propriedades: a regressão segmentada abre mão da descobribilidade, porque a variável e o número de pontos de ruptura são escolhidos antecipadamente; o modelo com restrição de forma abre mão da interpretabilidade, pois uma curva não possui taxas constantes para tabulação, e da objetividade, pois sua forma é imposta. Este suplemento analisa o modelo produzido pelo MARS; a escolha do método e a estabilidade dos nós e das taxas que o MARS identifica de um conjunto de vendas para o outro são temas para artigos separados.

O que isto não resolve

As taxas são as do modelo, e os quatro conceitos estatísticos se aplicam a elas sem alterações: uma taxa aproxima a expectativa condicional apenas na medida em que a forma do modelo permite (*Expectativa Condicional*); ela pode conter o valor de uma variável omitida (*Viés de Variável Omitida*); pode ser distorcida quando uma característica varia junto com o erro estrutural (*Endogeneidade*); e pode não ser determinada pelas vendas de forma alguma, por mais numerosas que sejam, quando duas características sempre variam juntas (*Identificação de Parâmetros*). O MARS identifica onde uma taxa muda apenas quando as vendas apresentam o contraste necessário para demonstrá-la; um nó é uma afirmação sobre o mercado e sua validade depende exclusivamente das vendas em ambos os lados dele. O que este suplemento acrescenta é mais específico: dado o modelo, eis como expressar o que ele afirma.

References.

Craytor, W. B. (2026). earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package. *Valuation Engineer Journal*, 1(1). https://doi.org/10.67330/7fj41b65

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Hastie, T., Tibshirani, R., & Friedman, J. (2009). *The Elements of Statistical Learning: Data Mining, Inference, and Prediction* (2nd ed.), §9.4, Multivariate Adaptive Regression Splines. Springer.

Milborrow, S. (2024a). earth: Multivariate Adaptive Regression Splines. R package. https://CRAN.R-project.org/package=earth

Milborrow, S. (2024b). plotmo: Plot a Model's Residuals, Response, and Partial Dependence Plots. R package. https://CRAN.R-project.org/package=plotmo

Milborrow, S. (n.d.). Notes on the earth Package. http://www.milbo.org/doc/earth-notes.pdf

---

Cross-references: conditional expectation; omitted variable bias; endogeneity; parameter identification; hedonic regression; implicit price.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`mars_rates.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* mars_rates.pl -- mars-rates: from a fitted MARS model to the rates, value
   contributions and adjustments an appraiser reports.

   A MARS model, as the R package earth prints it, is an intercept plus a sum
   of terms, each a coefficient times a product of basis functions:

       h(x - t)   a hinge, zero for x below the knot t, rising with slope +1 above
       h(t - x)   a reflected hinge, zero above t, rising to the LEFT: slope -1 in x
       x          a linear term
       h(x-t)*h(y-s)   an interaction, the product of two factors

   The appraiser does not report basis functions. The appraiser reports, for a
   feature, the RATE the market pays per unit in each range (the slope), the
   VALUE CONTRIBUTION of the quantity a property has (the level), and the
   ADJUSTMENT: the amount added to a comparable's contribution to make it
   equal to the subject's. This program turns the one into the other, and
   checks that they agree.

   The sign rule that hand-built tables get wrong: in a range, the rate is the
   sum of the coefficients of the active right hinges MINUS the sum of the
   coefficients of the active reflected hinges (plus any linear term's
   coefficient). A negative coefficient on h(5 - x) contributes a POSITIVE
   slope below 5.

   Representation. A model is
       model(Intercept, Terms)
   where each term is term(Coef, Factors) and each factor is
       hinge(Var, Knot)      h(Var - Knot)
       rhinge(Var, Knot)     h(Knot - Var)
       linear(Var)           Var
   A point is a list of Var = Value pairs, e.g. [gla = 1800, lot = 6000].

   Entry points:

     value(+Model, +Point, -Y)              the fitted value at a point
```

```
     contribution(+Model, +Var, +Point, -C) the part of the value that the
                                            terms involving Var contribute
     rate(+Model, +Var, +Point, -R)         slope in Var at the point (other
                                            variables held at the point)
     knots(+Model, +Var, -Knots)            the sorted knots on Var
     rate_table(+Model, +Var, +Point, -Rows)
                                            rows range(Lo, Hi, Rate), Lo/Hi
                                            numbers or the atoms minus_inf,
                                            plus_inf; other variables fixed
                                            at the point
     rate_table(+Model, +Var, +Point, +data(Lo, Hi), -Rows)
                                            the same table clamped to the
                                            data range: the first row starts
                                            at Lo, the last ends at Hi, rows
                                            outside the data are dropped.
                                            Rates outside the data are
                                            extrapolation and are not
                                            reported
     knot_values(+Model, +Var, +Point, -Pairs)
                                            Knot-Value at each knot
     adjustment(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -A)
                                            amount added to the comparable's
                                            contribution (Var = CompQ) to
                                            equal the subject's (Var = SubjQ)
     segments(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -Segs)
                                            the adjustment as the appraiser
                                            explains it: seg(Lo, Hi, Rate,
                                            Width, Amount) per range crossed
     pair_rate(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -R)
                                            the pair's secant rate: the one rate a straight line
   ↪ would
                                            need between the two quantities:
                                            adjustment over width
     consistent(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ)
                                            the segments sum to the adjustment
     parse_earth(+Atom, -Model)             read earth's printed coefficient
                                            table (see parse_earth below)
     print_report(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ)

   Plain ISO Prolog: runs under Trealla, SWI-Prolog and Scryer Prolog. No
   modules, no format/2, no double-quoted strings. Consult this file, then
   tests/harness.pl and tests/test_mars_rates.pl, and call run_tests.        */

/* ======================================================================== */
/* 1. Evaluation                                                            */
/* ======================================================================== */

point_value(Var, Point, X) :- mr_member(Var = X, Point), !.
point_value(Var, _, _) :- throw(error(missing_variable(Var), point_value/3)).

factor_value(hinge(Var, T), Point, V)  :- point_value(Var, Point, X), D is X - T, V is max(0, D).
factor_value(rhinge(Var, T), Point, V) :- point_value(Var, Point, X), D is T - X, V is max(0, D).
factor_value(linear(Var), Point, V)    :- point_value(Var, Point, V).

term_value(term(Coef, Factors), Point, V) :-
    factors_product(Factors, Point, P), V is Coef * P.

factors_product([], _, 1).
factors_product([F | Fs], Point, P) :- factor_value(F, Point, V), factors_product(Fs, Point, P0), P
   ↪ is V * P0.
```

```
value(model(Intercept, Terms), Point, Y) :-
    terms_sum(Terms, Point, S), Y is Intercept + S.

terms_sum([], _, 0).
terms_sum([T | Ts], Point, S) :- term_value(T, Point, V), terms_sum(Ts, Point, S0), S is S0 + V.

/* The contribution of a variable at a point: the terms that involve it. The
   intercept and the terms in other variables are the level the feature is
   measured against; an adjustment never depends on them.                   */

involves(term(_, Factors), Var) :- mr_member(F, Factors), factor_var(F, Var), !.
factor_var(hinge(V, _), V).  factor_var(rhinge(V, _), V).  factor_var(linear(V), V).

contribution(model(_, Terms), Var, Point, C) :-
    findall(V, ( mr_member(T, Terms), involves(T, Var), term_value(T, Point, V) ), Vs),
    mr_sum(Vs, C).

/* ====================================================================== */
/* 2. Rates (slopes)                                                      */
/* ====================================================================== */

/* d/dVar of a term = Coef * (slope of the factor in Var) * (product of the
   other factors' values). A hinge is active strictly above its knot, a
   reflected hinge strictly below; at the knot itself the slope is taken from
   the right, which is the convention of the rate table below.              */

factor_slope(hinge(Var, T), Var, Point, S)  :- !, point_value(Var, Point, X), ( X >= T -> S = 1 ; S
   ↪ = 0 ).
factor_slope(rhinge(Var, T), Var, Point, S) :- !, point_value(Var, Point, X), ( X < T -> S = -1 ; S
   ↪ = 0 ).
factor_slope(linear(Var), Var, _, 1)        :- !.
factor_slope(_, _, _, 0).

term_slope(term(Coef, Factors), Var, Point, S) :-
    term_slope_(Factors, Var, Point, [], Coef, S).

term_slope_([], _, _, _, _, 0).
term_slope_([F | Fs], Var, Point, Seen, Coef, S) :-
    ( factor_var(F, Var) ->
        factor_slope(F, Var, Point, S1),
        mr_append(Seen, Fs, Others), factors_product(Others, Point, P),
        S1 is Coef * S1 * P
    ; S1 = 0 ),
    term_slope_(Fs, Var, Point, [F | Seen], Coef, S0),
    S is S0 + S1.

rate(model(_, Terms), Var, Point, R) :-
    findall(S, ( mr_member(T, Terms), term_slope(T, Var, Point, S) ), Ss),
    mr_sum(Ss, R).

/* ====================================================================== */
/* 3. Knots, ranges and the rate table                                    */
/* ====================================================================== */

knots(model(_, Terms), Var, Knots) :-
    findall(K, ( mr_member(term(_, Fs), Terms), mr_member(F, Fs), knot_of(F, Var, K) ), Ks),
    sort(Ks, Knots).

knot_of(hinge(Var, K), Var, K).
knot_of(rhinge(Var, K), Var, K).
```

```
/* One row per range between consecutive knots, the rate measured at a point
   inside the range (the midpoint, or one unit past the last knot).          */

rate_table(Model, Var, Point, Rows) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    bounds(Knots, Bounds),
    rows(Bounds, Model, Var, Point, Rows).

bounds([], [minus_inf-plus_inf]).
bounds([K | Ks], [minus_inf-K | Rest]) :- bounds_(K, Ks, Rest).
bounds_(K, [], [K-plus_inf]).
bounds_(K, [K2 | Ks], [K-K2 | Rest]) :- bounds_(K2, Ks, Rest).

/* The table over the observed data only. A hinge's algebra runs to infinity
   on one side; the sales do not. Rates beyond the smallest and largest
   observed quantity are extrapolation, so the report clamps the end rows to
   the data range and drops any row that lies wholly outside it.            */

rate_table(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), Rows) :-
    rate_table(Model, Var, Point, Rows0),
    clamp_rows(Rows0, DLo, DHi, Rows).

clamp_rows([], _, _, []).
clamp_rows([range(Lo, Hi, R) | Rs], DLo, DHi, Out) :-
    clamp_lo(Lo, DLo, Lo1), clamp_hi(Hi, DHi, Hi1),
    ( Lo1 < Hi1 -> Out = [range(Lo1, Hi1, R) | Rest] ; Out = Rest ),
    clamp_rows(Rs, DLo, DHi, Rest).

clamp_lo(minus_inf, DLo, DLo) :- !.
clamp_lo(Lo, DLo, X) :- ( Lo < DLo -> X = DLo ; X = Lo ).
clamp_hi(plus_inf, DHi, DHi) :- !.
clamp_hi(Hi, DHi, X) :- ( Hi > DHi -> X = DHi ; X = Hi ).

rows([], _, _, _, []).
rows([Lo-Hi | Bs], Model, Var, Point, [range(Lo, Hi, R) | Rows]) :-
    probe(Lo, Hi, X), set_point(Var, X, Point, P), rate(Model, Var, P, R),
    rows(Bs, Model, Var, Point, Rows).

probe(minus_inf, plus_inf, 0) :- !.
probe(minus_inf, Hi, X) :- !, X is Hi - 1.
probe(Lo, plus_inf, X) :- !, X is Lo + 1.
probe(Lo, Hi, X) :- X is (Lo + Hi) / 2.

set_point(Var, X, Point, [Var = X | Rest]) :- mr_delete_var(Point, Var, Rest).

knot_values(Model, Var, Point, Pairs) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    findall(K-Y, ( mr_member(K, Knots), set_point(Var, K, Point, P), value(Model, P, Y) ), Pairs).

/* ================================================================== */
/* 4. Adjustments and their explanation                               */
/* ================================================================== */

adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A) :-
    set_point(Var, CompQ, Point, PC), set_point(Var, SubjQ, Point, PS),
    value(Model, PC, YC), value(Model, PS, YS), A is YS - YC.

/* The path from the comparable's quantity to the subject's, cut at every knot
   between them; each piece is a width at a rate. Going down (subject smaller
   than comparable) the widths are negative, so the amounts are, and the sum
   is still the adjustment as defined: added to the comparable.             */
```

```
segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    Lo is min(CompQ, SubjQ), Hi is max(CompQ, SubjQ),
    findall(K, ( mr_member(K, Knots), K > Lo, K < Hi ), Inner),
    mr_append([Lo | Inner], [Hi], Cuts),
    ( SubjQ >= CompQ -> Dir = 1 ; Dir = -1 ),
    pieces(Cuts, Model, Var, Point, Dir, Segs).

pieces([_], _, _, _, _, []) :- !.
pieces([A, B | Cs], Model, Var, Point, Dir, [seg(A, B, R, W, Amt) | Segs]) :-
    probe(A, B, X), set_point(Var, X, Point, P), rate(Model, Var, P, R),
    W is Dir * (B - A), Amt is R * W,
    pieces([B | Cs], Model, Var, Point, Dir, Segs).

/* The pair's secant rate. Between two quantities the only single rate
   consistent with the MARS contributions is the chord, adjustment over
   width: the model's rates averaged by the width of each range crossed. An
   ordinary regression, one rate for the feature, must serve every pair with
   one number and so cannot reproduce these. Printed beside the
   MARS rates it shows what a single rate would have had to be for THIS
   comparable and THIS subject, and how far each range's rate departs from
   it. Undefined when the two quantities are equal.                          */

pair_rate(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, R) :-
    CompQ =\= SubjQ,
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A), R is A / (SubjQ - CompQ).

consistent(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) :-
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A),
    segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs),
    findall(Amt, mr_member(seg(_, _, _, _, Amt), Segs), Amts), mr_sum(Amts, S),
    abs(S - A) < 0.000001.

/* ======================================================================== */
/* 5. Reading earth's printed coefficients                                  */
/* ======================================================================== */

/* earth prints its model as a table, one term per line, e.g.

       (Intercept)         10
       h(x-2)               3
       h(5-x)            -1.5
       h(x-8)             0.8
       h(x-2)*h(y-3)      0.4
       x                  1.2

   parse_earth/2 takes that table as one atom (lines separated by newline
   characters) and returns the model. Whitespace is free; a coefficient is a
   decimal number with an optional sign; variable names are letters, digits,
   dots and underscores, as R prints them.                                   */

parse_earth(Atom, model(Intercept, Terms)) :-
    atom_chars(Atom, Chars), split_lines(Chars, Lines),
    parse_lines(Lines, 0, Intercept, Terms).

split_lines(Chars, Lines) :- split_lines_(Chars, [], Lines).
split_lines_([], Acc, [Line]) :- mr_reverse(Acc, Line).
split_lines_(['\n' | Cs], Acc, [Line | Lines]) :- !, mr_reverse(Acc, Line), split_lines_(Cs, [],
   ↪Lines).
split_lines_([C | Cs], Acc, Lines) :- split_lines_(Cs, [C | Acc], Lines).
```

```
parse_lines([], I, I, []).
parse_lines([L | Ls], I0, I, Terms) :-
    strip(L, S),
    ( S == [] -> parse_lines(Ls, I0, I, Terms)
    ; split_ws(S, Name, CoefChars), number_chars_safe(CoefChars, Coef),
      ( Name = ['(', 'I', 'n', 't', 'e', 'r', 'c', 'e', 'p', 't', ')'] ->
          parse_lines(Ls, Coef, I, Terms)
      ; parse_factors(Name, Factors),
        Terms = [term(Coef, Factors) | Rest], parse_lines(Ls, I0, I, Rest) ) ).

strip(L, S) :- drop_ws(L, L1), mr_reverse(L1, R1), drop_ws(R1, R2), mr_reverse(R2, S).
drop_ws([C | Cs], S) :- ws(C), !, drop_ws(Cs, S).
drop_ws(S, S).
ws(' ').  ws('\t').  ws('\r').

/* the coefficient is the LAST whitespace-separated token; the name is what
   precedes it and may itself contain spaces (earth prints h(x- -3) for a
   negative knot)                                                          */
split_ws(S, Name, Coef) :-
    mr_reverse(S, R), split_ws_(R, [], Coef, NameR),   % consuming the reversed line puts the
   ↪coefficient back in order
    mr_reverse(NameR, Name0), strip(Name0, Name).
split_ws_([C | Cs], Acc, Coef, Rest) :- ws(C), !, Coef = Acc, Rest = Cs.
split_ws_([C | Cs], Acc, Coef, Rest) :- split_ws_(Cs, [C | Acc], Coef, Rest).
split_ws_([], Acc, Acc, []).

number_chars_safe(Chars, N) :-
    catch(number_chars(N, Chars), _, fail), !.
number_chars_safe(Chars, N) :-       % "-.5" and ".5", which earth can print
    ( Chars = ['-', '.' | R] -> number_chars(N, ['-', '0', '.' | R])
    ; Chars = ['.' | R] -> number_chars(N, ['0', '.' | R]) ).

/* factors are separated by '*' */
parse_factors(Chars, [F | Fs]) :-
    split_star(Chars, First, Rest), parse_factor(First, F),
    ( Rest == [] -> Fs = [] ; parse_factors(Rest, Fs) ).

split_star(Chars, First, Rest) :- split_star_(Chars, [], First, Rest).
split_star_(['*' | Cs], Acc, First, Cs) :- !, mr_reverse(Acc, First).
split_star_([C | Cs], Acc, First, Rest) :- split_star_(Cs, [C | Acc], First, Rest).
split_star_([], Acc, First, []) :- mr_reverse(Acc, First).

/* h(x-2) / h(2-x) / x  -- inside the parentheses, the side that is a number
   is the knot and the other side the variable                              */
parse_factor(['h', '(' | Cs], F) :- !,
    mr_reverse(Cs, [')' | RevInner]), mr_reverse(RevInner, Inner),
    split_minus(Inner, Left, Right),
    ( number_chars_safe(Right, K) -> atom_chars(Var, Left), F = hinge(Var, K)
    ; number_chars_safe(Left, K)  -> atom_chars(Var, Right), F = rhinge(Var, K) ).
parse_factor(Cs, linear(Var)) :- atom_chars(Var, Cs).

/* the minus that separates the two sides is the last one not at position 0
   and not following an 'e' (so "x-2", "5-x", "gla-1500" and "h(x- -3)" all
   read); a leading '-' belongs to a negative knot                          */
split_minus(Chars, Left, Right) :-
    mr_length(Chars, N), N1 is N - 1,
    minus_positions(Chars, 0, Ps), mr_member(P, Ps), P > 0, P < N1,
    mr_take(P, Chars, Left0), strip(Left0, Left),
    P2 is P + 1, mr_drop(P2, Chars, Right0), strip(Right0, Right),
    Left \== [], Right \== [], !.
```

```
minus_positions([], _, []).
minus_positions(['-' | Cs], I, [I | Ps]) :- !, I1 is I + 1, minus_positions(Cs, I1, Ps).
minus_positions([_ | Cs], I, Ps) :- I1 is I + 1, minus_positions(Cs, I1, Ps).

/* ====================================================================== */
/* 6. A report                                                            */
/* ====================================================================== */

print_report(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) :-
    write('Feature: '), write(Var), nl,
    write('Rates by range:'), nl,
    rate_table(Model, Var, Point, Rows),
    print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows).

/* The same report over the observed data: print_report/6 takes data(Lo, Hi),
   the smallest and largest observed quantity of Var, and reports no rate
   outside it.                                                             */

print_report(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), CompQ, SubjQ) :-
    write('Feature: '), write(Var), nl,
    write('Rates by range (data from '), write(DLo), write(' to '), write(DHi), write('; nothing is
   ↪ reported outside it):'), nl,
    rate_table(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), Rows),
    print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows).

print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows) :-
    ( mr_member(range(Lo, Hi, R), Rows), write('  '), write(Lo), write(' .. '), write(Hi), write('
   ↪  rate '), write(R), nl, fail ; true ),
    write('Fitted value at the knots (intercept and partners included):'), nl,
    knot_values(Model, Var, Point, KVs),
    ( mr_member(K-Y, KVs), write('  '), write(K), write('   '), write(Y), nl, fail ; true ),
    set_point(Var, CompQ, Point, PC), set_point(Var, SubjQ, Point, PS),
    contribution(Model, Var, PC, CC), contribution(Model, Var, PS, CS),
    write('Comparable at '), write(CompQ), write(': contribution '), write(CC), nl,
    write('Subject at '), write(SubjQ), write(':    contribution '), write(CS), nl,
    segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs),
    write('Adjustment, range by range:'), nl,
    ( mr_member(seg(A, B, R2, W, Amt), Segs), write('  '), write(A), write(' .. '), write(B), write
   ↪('   '), write(W), write(' at '), write(R2), write(' = '), write(Amt), nl, fail ; true ),
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Adj),
    write('Adjustment added to the comparable: '), write(Adj), nl,
    ( pair_rate(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, OR) ->
        write('Secant rate for the pair (one straight-line rate): '), write(OR), nl ; true ),
    ( consistent(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) -> write('Check: segments sum to the adjustment
   ↪.') ; write('CHECK FAILED') ), nl.

/* ====================================================================== */
/* 7. List helpers (own names; no library assumed)                        */
/* ====================================================================== */

mr_member(X, [X | _]).
mr_member(X, [_ | T]) :- mr_member(X, T).

mr_append([], L, L).
mr_append([H | T], L, [H | R]) :- mr_append(T, L, R).

mr_reverse(L, R) :- mr_reverse_(L, [], R).
mr_reverse_([], R, R).
mr_reverse_([H | T], A, R) :- mr_reverse_(T, [H | A], R).
```

```
mr_sum([], 0).
mr_sum([X | Xs], S) :- mr_sum(Xs, S0), S is S0 + X.

mr_length([], 0).
mr_length([_ | T], N) :- mr_length(T, N0), N is N0 + 1.

mr_take(0, _, []) :- !.
mr_take(N, [H | T], [H | R]) :- N1 is N - 1, mr_take(N1, T, R).

mr_drop(0, L, L) :- !.
mr_drop(N, [_ | T], R) :- N1 is N - 1, mr_drop(N1, T, R).

mr_delete_var([], _, []).
mr_delete_var([V = _ | T], V, R) :- !, mr_delete_var(T, V, R).
mr_delete_var([H | T], V, [H | R]) :- mr_delete_var(T, V, R).
```

Esperança condicional (Conditional Expectation)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/99hhbc69

Definição formal. A expectativa condicional de um resultado (neste caso, o preço de venda), dado um conjunto de preditores (as características medidas), é a média da distribuição do resultado para cada valor fixo dos preditores. Considerada como uma função dos preditores, ela é chamada de função de expectativa condicional (CEF) e é a função que a regressão visa aproximar. A regressão por mínimos quadrados ordinários (OLS) fornece a melhor aproximação linear da CEF e a reproduz exatamente quando a própria CEF é linear.

Enquadramento intuitivo. Um ajuste derivado de uma regressão parte de uma taxa: o que o mercado paga por pé quadrado, por banheiro, por ano de idade. Este artigo trata de onde vem essa taxa e a que ela se refere. A resposta curta é que se trata da inclinação da curva do preço médio de mercado à medida que uma característica muda e as demais permanecem inalteradas, e uma regressão é uma forma de medir essa inclinação a partir das vendas. A regressão OLS mede uma inclinação para toda a faixa da característica; o MARS (Multivariate Adaptive Regression Splines, Friedman 1991) mede uma inclinação para cada faixa na qual o mercado paga de maneira diferente e apresenta uma taxa por faixa. Em ambos os casos, a taxa é uma medida da mesma coisa: a forma como o preço médio se varia com a característica; e o restante desta entrada trata exatamente disso: o que é, por que a tabela de comparação de vendas também a mede e o que significa quando duas regressões sobre as mesmas vendas resultam em duas taxas diferentes.

Para o leitor que deseja conhecer o mecanismo. O "preço médio à medida que as características variam" tem um nome, a função de expectativa condicional, e o artigo passa a utilizá-la daqui em diante. Trata-se de uma superfície no espaço das características; uma taxa corresponde à sua inclinação em uma direção; o OLS ajusta o plano que melhor se aproxima da superfície e a recupera exatamente apenas quando a superfície é um plano; o MARS ajusta uma superfície composta de partes planas que se curvam nos pontos de ruptura que encontra e, assim, se aproxima mais quando a superfície verdadeira se curva. Os oito imóveis comparáveis da Pacifica da Edição 1 são o exemplo prático.

Este artigo trata mais de estatística do que de direito: aborda o que uma regressão é capaz de estimar e destina-se a avaliadores que realizam regressões ou que utilizam a tabela de comparação de vendas — que também estima o mesmo.

A regressão realizada na Edição 1 para os veículos comparáveis da Pacifica foi utilizada para derivar preços implícitos a partir de seus coeficientes (as taxas que a regressão atribui às características); um preço implícito é o valor em dólares que o mercado paga por uma unidade de uma característica. No entanto, o que a regressão estimou não foi declarado claramente, e vale a pena mencionar isso porque quase todas as questões que se seguem nesta edição — relativas a viés, endogeneidade e identificação — são questões relacionadas à diferença entre o que foi estimado e o que se desejava.

A regressão é normalmente apresentada em termos de ajuste de uma reta por meio da minimização da soma dos resíduos ao quadrado (um resíduo é o preço de venda menos o preço indicado pela equação ajustada) e, em seguida, da determinação da inclinação. Embora essa descrição esteja correta no que diz respeito à aritmética envolvida, ela é enganosa quando se trata do objetivo. A

aritmética é apenas o meio; o objetivo é uma grandeza que descreva o mercado como um todo (uma grandeza *populacional*), e não apenas as vendas em questão.

Como interpretar a notação.

P	preço de venda.
$\mathbf{Z}$	a lista das características medidas dos imóveis; uma lista como essa é chamada de *vetor*.
$\mathbf{z}$	um conjunto específico de valores para essa lista, por exemplo, 1.650 pés quadrados, um terreno de 7.200 pés quadrados, sem vista, condição 7,00.
$E[\,]$	o *valor esperado*: a média de todos os valores possíveis, cada um ponderado por sua probabilidade.
$\mid$	"dado".
$E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$	o valor esperado do preço entre os imóveis cujas características correspondem a $\mathbf{z}$.
ε	o desvio de uma venda em relação a esse valor esperado.
u	um erro estrutural de uma venda: seu preço menos o valor que a relação causal indica que deveria ser.
$\widehat{p}$	o valor fornecido pela equação de ajuste.
$z_{\text{GLA}}, \ldots$	valor de uma característica: área bruta (GLA) e área do lote em pés quadrados; vista e reforma: 1 se sim, 0 se não; escore entre 0,00 e 10,00.

Defina o vetor de características $\mathbf{z}$ — ou seja, 1.650 pés quadrados, um terreno de 7.200 pés quadrados, sem vista e em "bom" estado (7,00 na escala de estado do Journal, explicada no exemplo ilustrativo). Entre os imóveis no mercado que possuem exatamente esse vetor de características, os preços variam. Os preços não são iguais porque os imóveis apresentam diferenças que não são capturadas pelo vetor, porque compradores e vendedores são diferentes e porque a negociação nem sempre resulta no mesmo preço. Nesse mercado, há uma distribuição completa de preços correspondente a $\mathbf{z}$. A média dessa distribuição é a expectativa condicional do preço, dado $\mathbf{z}$, escrita como $E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$; a definição geral é de Kolmogorov (1933). A média das vendas em andamento é uma estimativa desse valor esperado, não o próprio valor esperado.

Como as características dos imóveis abrangem todo o espaço de características, a expectativa condicional traça uma superfície: em cada ponto há um número, ou seja, o preço médio dos imóveis que apresentam essas características. Essa superfície é conhecida como *função de expectativa condicional*, ou CEF. Trata-se de uma característica do mercado e não de algo pertencente a um conjunto de dados específico — ela ainda existiria mesmo que nenhum imóvel tivesse sido submetido a uma avaliação. A Figura 1 ilustra isso para o exemplo em questão.

Dois fatos tornam a CEF o alvo natural da estimativa. Primeiro, dentre todas as funções de $\mathbf{z}$, a CEF é aquela que minimiza o valor esperado do erro de previsão ao quadrado: quando é preciso estimar um preço com base apenas em $\mathbf{z}$ e a avaliação é feita pelo erro ao quadrado, $E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$ é a melhor estimativa possível. Em segundo lugar, qualquer resultado pode ser expresso na forma

$$P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon, \qquad E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0,$$

, sendo que a segunda equação não é uma suposição, mas uma identidade, uma vez que o desvio da média condicional tem, por definição, uma média condicional igual a zero (Angrist& Pischke 2009, cap. 3).

Esta entrada vem antes das entradas 008 (*Viés de variável omitida*) a 010 (*Identificação de parâmetros*), pois cada uma delas questiona se o que uma regressão recupera é o CEF de interesse. A identidade $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$, por si só, sempre se mantém, pois ε é definida como a distância da média condicional. O que pode falhar é a mesma condição — uma média condicional igual a zero — para um erro diferente: o erro estrutural, denotado por u na entrada 009 (*Endogeneidade*) — a diferença entre o preço e a relação causal que o avaliador deseja medir. Esse erro pode variar

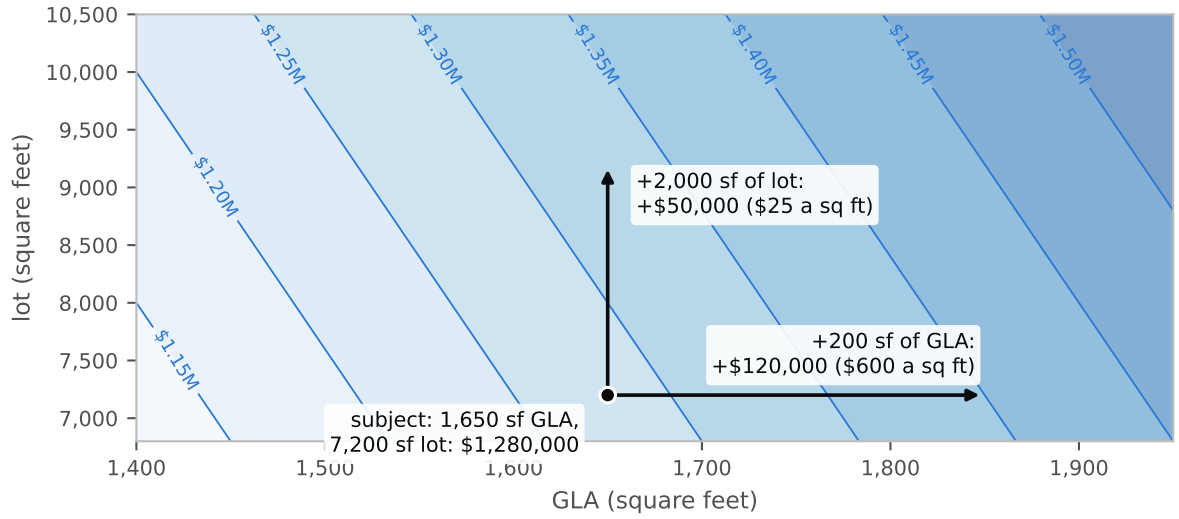


Figure 1: A função de expectativa condicional do mercado Pacifica construído (exemplo ilustrativo), para casas sem vista, com escore de condição de 7,00 e sem reforma, representada como um mapa topográfico: cada linha une as combinações de GLA e terreno cujo preço médio é o mesmo, e o sombreado fica mais escuro à medida que o preço médio aumenta. O ponto marcado é a casa desta entrada, com 1,650 pés quadrados de GLA em um lote de 7,200 pés quadrados, no endereço $1,280,000 . As duas setas representam as duas inclinações, que correspondem às taxas: 200 pés quadrados a mais de GLA aumentam o preço médio em $120,000 , ou $600 por pé quadrado; 2,000 pés quadrados a mais de lote aumentam-no em $50,000 , ou $25 por pé quadrado.

de acordo com as características. Isso ocorre, por exemplo, quando uma característica que afeta o preço é deixada de fora; quando o preço exerce efeito reverso sobre uma característica — os dias no mercado (DOM) geralmente aumentam à medida que o preço sobe; assim, uma regressão que usa o DOM para explicar o preço capta parte do próprio efeito do preço sobre o DOM, razão pela qual poucos analistas incluem o DOM em uma regressão do preço de venda líquido; ou quando uma característica é medida com erro. *O viés de variável omitida* (entrada 008) e *a endogeneidade* (entrada 009) tratam dessas formas; *a identificação de parâmetros* (entrada 010) aborda a questão prévia: se as vendas podem, de fato, indicar a taxa.

Onde o avaliador a encontra. Um avaliador que afirma que "uma casa com área de 1.650 pés quadrados e sem vista nesta região é vendida por cerca de $1.28 million" está expressando uma expectativa condicional. A palavra usada aqui é "cerca de". A afirmação não sugere que todas as casas desse tipo sejam vendidas por $1.28 million; significa, ao contrário, que $1.28 million é a média dos preços pelos quais as casas desse tipo são vendidas. Ao dizer "cerca de", o avaliador reconhece que os preços individuais variam em torno desse valor.

Uma grade de comparação de vendas é um método para estimar o valor do CEF no vetor característico do imóvel objeto da avaliação; cada imóvel comparável é uma observação extraída da distribuição de preços no vetor característico desse imóvel comparável; cada ajuste desloca essa observação ao longo da superfície do CEF na direção do vetor do imóvel objeto da avaliação; a indicação reconciliada fornece, então, uma estimativa da altura da CEF no imóvel objeto da avaliação. Estruturalmente, quando seus ajustes são extraídos das vendas, a grade pode ser vista como um estimador não paramétrico simples (que não pressupõe nenhuma fórmula para a superfície) de uma média condicional — que emprega média local e inclinações especificadas manualmente em vez do MÉG; os ajustes extraídos do custo ou do julgamento são opiniões estruturadas, não estimativas desse tipo.

Enquadrar a grade dessa maneira traz à tona as suposições tácitas do avaliador. Sempre que são utilizados imóveis comparáveis, presume-se que a CEF seja suficientemente suave para que os pontos próximos sejam relevantes para o valor no ponto do imóvel objeto da avaliação. Os ajustes lineares pressupõem que a inclinação da CEF para uma das características específicas seja aproximadamente constante em toda a faixa abrangida. Atribuir peso igual a três indicações pressupõe que cada uma estime a mesma média condicional, que nenhuma esteja sistematicamente deslocada e que todas tenham precisão semelhante. Nenhuma dessas suposições é incomum; todas dizem respeito à forma de uma superfície e todas se tornam temas de discussão assim que a superfície em questão é identificada.

Essa abordagem também esclarece uma confusão comum sobre intervalos. Existem dois tipos de incerteza. Um diz respeito à localização do CEF: quão distante a superfície ajustada pode estar da média verdadeira. O outro diz respeito à dispersão dos preços individuais em torno dessa média. Um intervalo de confiança abrange apenas o primeiro; um intervalo de previsão abrange ambos e, portanto, é sempre o mais amplo dos dois. Com o MARS, o principal método de regressão do Journal, o pacote earth (Milborrow 2026a) fornece um intervalo de previsão para um imóvel objeto da avaliação a partir de um segundo modelo, seu modelo de variância (Milborrow 2026b), que estima como a dispersão dos preços varia ao longo do mercado. As condições são: que haja vendas suficientes e que os erros sejam aproximadamente normais e independentes uns dos outros; o pacote informa com que frequência as vendas se enquadram no intervalo, e essa é a verificação. Na avaliação baseada na RCA, o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, de acordo com a Abordagem de Comparação de Vendas, é o preço de venda estimado pelo modelo mais um resíduo estimado pelo avaliador. O modelo de variância fornece o intervalo dentro do qual, com probabilidade de 95%, uma venda do imóvel objeto da avaliação se situaria, desde que essas condições sejam atendidas.

Quando perguntam a um avaliador "qual é o seu grau de certeza?", geralmente estão perguntando qual é a dispersão dos preços individuais (o intervalo de previsão), e ele costuma responder qual é o seu grau de certeza em relação à média (o intervalo de confiança).

Nomear o estimando como — ou seja, as características da população que está sendo estimada — é um ato defensável, pois uma conclusão não pode ser avaliada sem isso. A afirmação "Os ajustes são $100,000" ainda não é algo que possa ser considerado certo ou errado. Somente quando dizemos "A diferença no preço de venda condicional entre imóveis com vista e aqueles sem vista, mantendo-se constantes a área habitável bruta (AHB), o lote e as condições, é de $100,000 neste segmento de mercado" é que fazemos uma afirmação que pode ser contestada com base no que é mantido constante, na população em questão e nas unidades envolvidas.

Por que importa para a solidez. Daí decorrem três consequências em termos de defensabilidade.

A escolha de um conjunto de condicionamento (as características mantidas constantes) é uma questão metodológica: ela define o estimando. Se os dados podem estimar esse estimando é uma questão à parte, objeto da *Identificação de Parâmetros*. As expressões $E[P \mid \text{GLA}, \text{view}]$ e $E[P \mid \text{GLA}, \text{view}, \text{condition}]$ representam funções diferentes, que podem ter valores e inclinações distintos. Quando um avaliador inclui uma variável na grade, ele não está simplesmente melhorando a estimativa; está alterando o estimando. A postura razoável é indicar o conjunto de condicionamento no qual se baseia a opinião de valor.

A expressão "mantendo as demais variáveis constantes" descreve o raciocínio do avaliador na avaliação e possui um significado definido. No âmbito da estrutura do CEF, ela significa comparar as médias condicionais em dois vetores característicos que diferem em apenas uma característica. Trata-se de uma afirmação relacionada à população e pode ser verificada com base em dados de mercado, quando houver dados suficientes. A análise subjacente a ela geralmente é incluída no arquivo de trabalho — o registro da avaliação que a Regra de Manutenção de Registros da USPAP exige que o avaliador mantenha —, e não no relatório.

A dispersão do resíduo é uma informação, não um motivo de constrangimento. A dispersão dos preços em torno da função de expectativa condicional é uma característica do mercado; em um mercado onde os preços se dispersam amplamente em torno dela, qualquer estimativa de um único valor — independentemente do método utilizado — estará acompanhada de grande incerteza. Apresentar um valor sem fazer referência a essa dispersão faz com que a conclusão pareça mais precisa do que o mercado realmente permite.

Exemplo de avaliação resolvido. Os oito preços comparáveis do Pacifica na Edição 1 constituem uma amostra sem ruído: eles foram construídos para satisfazer exatamente uma única equação linear. Quando esses oito preços são submetidos a uma regressão com base na área bruta locável (GLA), no lote, na vista, nas condições e no indicador de reforma, cada preço é reproduzido ao dólar — nada fica de fora — e a regressão retorna a equação a partir da qual os preços foram construídos, taxa por taxa:

$$E[P \mid \mathbf{Z}] = -30{,}000 + 600 \cdot z_{\text{GLA}} + 25 \cdot z_{\text{lot}} + 100{,}000 \cdot z_{\text{view}} + 20{,}000 \cdot z_{\text{cond}} + 60{,}000 \cdot z_{\text{remodel}}.$$

O "estado" aqui refere-se ao escore de estado desta revista: uma estimativa do estado da casa em relação ao estado das residências vizinhas em sua área de mercado definida. Baseia-se na compreensão do avaliador sobre essa área de mercado e não deve entrar em conflito substancial com a compreensão de outros avaliadores que atuam na mesma área de mercado. O escore varia de 0,00 a 10,00: a porcentagem de casas no mercado que estão em pior estado, dividida por dez. Um escore de 5,00 significa que metade das casas no mercado está em pior estado; 9,00 significa que nove em cada dez estão. A Edição 1 descreveu o estado em palavras e o codificou de 1 a 3 para sua regressão; no escore desta Revista, as descrições correspondem a "média" 5,00, "boa" 7,00 e

"excelente" 9,00; assim, um nível da Edição 1 equivale a dois pontos, e o mercado paga $20,000 por ponto. O último termo é a diferença de preço que os dados construídos atribuem a uma reforma: $60,000 a mais do que uma casa com a mesma área bruta locável (GLA), terreno, vista e escore de condição. Não se trata de um preço pelo ato de reformar; representa tudo o que a reforma trouxe de mais que as outras características não registram (entrada 008, *Viés de Variável Omitida*).

Este é, precisamente, o CEF para o mercado Pacifica construído. É importante deixar claro que tipo de objeto acaba de ser descrito e por que ele pode ser descrito com tanta exatidão. O conjunto de dados foi construído, e um conjunto de dados construído pode, de fato, estar isento de ruído; um conjunto de dados real nunca está. A vantagem de construí-lo é que ele remove completamente o ruído aleatório dos preços — cada preço se encaixa exatamente na fórmula —; portanto, nas entradas 008 (*Viés de Variável Omitida*) a 010 (*Identificação de Parâmetros*), nenhuma diferença entre uma estimativa e seu valor-alvo pode ser atribuída ao ruído: cada uma delas é um viés ou, na *Identificação de Parâmetros*, uma falha de identificação.

O exemplo trata a condição como uma característica com uma taxa em dólares, assim como faz a avaliação tradicional e como foi feito na Edição 1, e as entradas 008 (*Viés de Variável Omitida*), 009 (*Endogeneidade*) e 010 (*Identificação de Parâmetros*) mostram o que dá errado com essa abordagem. A metodologia de avaliação tradicional não é o método adotado pela revista, que é a avaliação baseada na residual Constraint (residual Constraint). Na residual Constraint, a regressão considera apenas as características que podem ser medidas; o estado de conservação e a qualidade são propositalmente deixados de fora. O que a regressão deixa sem explicação em relação a um preço de venda é o resíduo. Nos mercados da Califórnia, onde atua o editor, as características medidas geralmente explicam cerca de 80% da variação nos preços de venda, deixando cerca de um quinto para o resíduo. O avaliador divide o resíduo entre condição, qualidade e as outras características que os dados não medem, usando seus próprios escores como orientação, sob uma restrição: a soma das contribuições de valor dos componentes residuais deve ser igual ao resíduo do imóvel comparável. A conclusão sobre o valor não depende de como o avaliador a divide — Prova II do artigo da RCA (Craytor 2026, p. 36): alterar a composição do resíduo sob a restrição de que todas as contribuições dos componentes do valor residual somem-se ao resíduo do imóvel comparável não tem impacto na conclusão final sobre o valor. A taxa de condição, portanto, nunca é estimada nem reivindicada; o que o avaliador atribui à condição é a condição além daquilo que as características medidas, entre elas a idade, já representam.

Se compararmos a regressão da Edição 1 com essa CEF, a regressão pode ser avaliada — embora seja necessário fazer uma distinção primeiro. De modo geral, uma regressão OLS não reconstrói a função de expectativa condicional (CEF) a que se destina; em vez disso, ela encontra a melhor aproximação linear a ela, ou seja, a projeção linear, e essas duas só coincidem no caso em que a CEF é linear. Um método não paramétrico, como o MARS, não precisa que a CEF seja linear: ele aproxima a CEF por partes, com uma articulação (um ponto onde a taxa muda) onde a superfície se curva e um termo de interação (uma taxa que depende de outra característica) onde ela se torce, seguindo assim uma CEF não linear que uma projeção linear achataria. Ainda assim, trata-se de uma aproximação do mesmo objeto, e as questões relacionadas à variável omitida, endogeneidade e identificação, abordadas nas próximas entradas, se aplicam a ela exatamente da mesma maneira. A CEF de cinco variáveis mencionada acima é linear, razão pela qual a regressão que inclui o indicador de reforma é capaz de recuperá-la exatamente. A regressão da Edição 1, condicionada a quatro características — excluindo o indicador de remodelação —, estima a melhor aproximação linear a $E[P \mid \text{GLA}, \text{lot}, \text{view}, \text{cond}]$ e retorna, com a condição reafirmada com base no score da Revista (a Edição 1 publicou um intercept de 80,777 e 49,824 por etapa de sua codificação de 1 a 3; trata-se do mesmo ajuste),

$$\widehat{p}(\mathbf{z}) = 6{,}041 + 575 \cdot z_{\text{GLA}} + 22.70 \cdot z_{\text{lot}} + 86{,}179 \cdot z_{\text{view}} + 24{,}912 \cdot z_{\text{cond}}.$$

Cada coeficiente é diferente do que está acima dele. Uma vez que a regressão tenha sido descrita em termos de ajuste de reta, não há mais nada a acrescentar: temos dois modelos e dois conjuntos de números. No entanto, na abordagem CEF, duas afirmações exatas estão disponíveis. Primeiro, as duas regressões dependem de conjuntos diferentes de variáveis e, portanto, aproximam funções de expectativa condicional diferentes:

$$E[P \mid \text{GLA}, \text{lot}, \text{view}, \text{cond}] \quad \text{and} \quad E[P \mid \text{GLA}, \text{lot}, \text{view}, \text{cond}, \text{remodel}].$$

Em um mercado em que alguns imóveis reformados e outros não reformados compartilham as mesmas quatro características, as duas funções apresentam valores diferentes nesses pontos. Nesse pequeno mercado artificial, não há dois imóveis com as mesmas quatro características; portanto, as duas funções coincidem para cada imóvel, mas diferem na forma: a segunda é uma fórmula linear em suas características, enquanto a primeira não é. Em cada caso, a regressão fornece apenas a melhor aproximação linear ao seu alvo. Ambos os alvos são objetos válidos. Em segundo lugar, apenas aquela com cinco variáveis possui coeficientes que podem ser interpretados como preços implícitos — sendo o coeficiente de reforma a diferença de preço entre uma casa reformada e uma não reformada com a mesma área bruta locável (GLA), terreno, vista e escore de condição — e o item 008 (*Viés de Variável Omitida*) explica o motivo.

O resíduo do Comp H da Edição 1 ilustra exatamente o quão significativa é essa distinção. Se considerarmos as oito propriedades da Edição 1 como representativas de todo o mercado, então cada vetor de características de quatro variáveis corresponde exatamente a uma das oito propriedades e, portanto, o CEF de quatro variáveis passa exatamente por todos os oito preços — sendo o Comp H um deles. Comp H apresenta desvio zero em relação ao CEF de quatro variáveis; seu resíduo da Edição 1, \$46,455 é o valor pelo qual ele difere da regressão linear de quatro variáveis ajustada — a projeção linear desse mercado de oito imóveis — e é precisamente na lacuna entre a projeção e o CEF que o efeito da remodelação está oculto. Com a especificação de cinco variáveis, a projeção e o CEF tornam-se idênticos, e o desvio desaparece. O resíduo não veio do próprio Comp H; ele veio da especificação.

References.

Angrist, J. D., & Pischke, J.-S. (2009). *Mostly Harmless Econometrics: An Empiricist's Companion*. Princeton University Press.

Craytor, W. B. (2026). Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol. *The Valuation Engineer*, 1(1). https://doi.org/10.67330/kgebxf46

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Kolmogorov, A. N. (1933). *Grundbegriffe der Wahrscheinlichkeitsrechnung*. Julius Springer.

Milborrow, S. (2026a). *earth: Multivariate Adaptive Regression Splines* (R package version 5.3.6; derived from mda:mars by T. Hastie and R. Tibshirani). https://doi.org/10.32614/CRAN.package.earth

Milborrow, S. (2026b, August 7). *Variance Models in earth*. https://www.milbo.org/doc/earth-varmod.pdf

---

Cross-references: hedonic regression; *implicit price*; *omitted variable bias*; *parameter identification.*

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`007-conditional-expectation.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 007-conditional-expectation.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 007
%%   Title:    Conditional Expectation
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  conditional_expectation
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.2.0: entry text revised for readers who are not statisticians;
%% no Prolog clause changes.
%%
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point). The generating function lives in
%% kb/pacifica_comps_extended.pl, which is restated in those units with this
%% release; nothing here changes but the units it reads.
%%
%% This file is the Prolog galley for the entry: it encodes the entry's
%% main claims, its worked example, and the generating function of the
%% running dataset in a form other Prolog code in the journal can
%% consult, query, and verify. Read alongside entry.tex / entry.pdf.

% ====================================================================
% DICTIONARY IMPORT
% ====================================================================

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

% --- From the dictionary (quoted for reference) ----------------------
% term(conditional_expectation, "Conditional Expectation",
%      econometric_method,
%      "The conditional expectation of an outcome given a set of
%       predictors is the mean of the outcome's distribution at each
%       fixed value of the predictors. Viewed as a function of the
%       predictors, it is called the conditional expectation function
%       (CEF), and it is the function that regression aims to
%       approximate. Ordinary least squares (OLS) regression gives the
%       best linear approximation to the CEF, and it reproduces the CEF
%       exactly when the CEF itself is linear.", published,
%      'dictionary-2026.1').
%
% depends_on(conditional_expectation, hedonic_regression).
% --------------------------------------------------------------------
```

```
uses_terms([ conditional_expectation, hedonic_regression,
               implicit_price, hedonic_price_function,
               characteristics_space, residual,
               ordinary_least_squares,
               sales_comparison_approach, adjustment,
               comp_selection, reconciliation ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2]).

% ======================================================================
% ENTRY SUBJECT
% ======================================================================

article_concept(conditional_expectation).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.007').

% ======================================================================
% ENTRY-LOCAL VOCABULARY
% ======================================================================
%
% Field names for the worked-example records and for the two properties
% of the CEF the entry relies on. Too narrow to promote to the
% dictionary.

local_term(cef).                    % conditional expectation function
local_term(estimand).
local_term(conditioning_set).
local_term(prediction_interval).
local_term(confidence_interval).
local_term(linear_projection).      % best linear approximation to the CEF

% ======================================================================
% THE TWO PROPERTIES OF THE CEF THE ENTRY USES
% ======================================================================

%! cef_property(?Name, ?Statement) is nondet.

cef_property(best_predictor,
    "Among all functions of the conditioning variables, the CEF minimizes expected squared
   ↪prediction error.").
cef_property(orthogonal_deviation,
    "P = E[P|Z] + eps with E[eps|Z] = 0 holds by construction, not by assumption.").

% The second property is the hinge for entries 008-010: each asks when
% the recovered object is the CEF of interest.
hinge_for(orthogonal_deviation, omitted_variable_bias).
hinge_for(orthogonal_deviation, endogeneity).
hinge_for(orthogonal_deviation, identification).

% ======================================================================
% CENTRAL CLAIM: CONDITIONING SET DETERMINES THE ESTIMAND
% ======================================================================
%
% Two regressions over the same data with different conditioning sets
% target DIFFERENT population objects, and each recovers only the best
% linear approximation to its target (the linear projection); OLS
% recovers the CEF itself exactly when the CEF is linear. Neither is
% wrong; they answer different questions.
```

```
conditioning_set(issue1_model,
    [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric, cond_score]).
conditioning_set(issue2_model,
    [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric, cond_score, remodel_numeric]).

%! different_estimand(?ModelA, ?ModelB) is nondet.
%
% True when two models condition on different variable sets and
% therefore approximate different conditional expectation functions.

different_estimand(A, B) :-
    conditioning_set(A, SA),
    conditioning_set(B, SB),
    A \== B,
    sort(SA, X), sort(SB, Y),
    X \== Y.

% What OLS recovers, relative to the CEF it conditions on.
ols_recovers(best_linear_approximation_to_cef).
ols_recovers_cef_exactly_when(cef_is_linear).

% ======================================================================
% WORKED EXAMPLE - THE GENERATING FUNCTION
% ======================================================================
%
% The running dataset is defined in ../../kb/pacifica_comps_extended.pl.
% Its generating function IS the conditional expectation function for
% the constructed market, exactly: the data carry no noise.

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

%! cef_exact(+Property, -Price) is det.
%
% The CEF evaluated at a property's characteristic vector. Identical to
% true_price/2 in the dataset file; named here to make the entry's claim
% ("the generating function IS the CEF") explicit in the galley.

cef_exact(P, Price) :- true_price(P, Price).

%! noiseless_dataset is semidet.
%
% Verifies the entry's central factual claim about the data: every
% observed sale price equals the CEF at that property, so the residual
% is zero everywhere.

noiseless_dataset :-
    forall(property(P),
           ( cef_exact(P, Price), sale_price(P, Price) )).

% ======================================================================
% THE COMP H POINT
% ======================================================================
%
% Issue 1 reported a $46,455 residual for Comp H under the four-variable
```

```
% model. Taking issue 1's eight properties as the market, every
% four-variable characteristic vector belongs to exactly one property, so
% the four-variable CEF interpolates all eight prices and Comp H deviates
% from it by ZERO. The 46,455 is Comp H's deviation from the fitted
% four-variable LINEAR regression --- the linear projection --- and the
% projection-CEF gap is where the remodel effect hides. Under the
% five-variable specification, projection and CEF coincide and the
% deviation vanishes.

issue1_residual(comp_h, 46455).

% deviation_from(Property, Object, Dollars).
deviation_from(comp_h, four_variable_projection, 46455).
deviation_from(comp_h, four_variable_cef,        0).
deviation_from(comp_h, five_variable_cef,        0).

residual_under(issue2_model, comp_h, 0) :-
    cef_exact(comp_h, Price),
    sale_price(comp_h, Price).

%! residual_is_artifact_of_specification(?Property) is nondet.
%
% The issue-1 residual is a property of the specification (a linear
% projection under a smaller conditioning set), not of the property.

residual_is_artifact_of_specification(P) :-
    issue1_residual(P, R), R =\= 0,
    deviation_from(P, four_variable_cef, 0),
    residual_under(issue2_model, P, 0).

% ======================================================================
% APPRAISER ENCOUNTERS
% ======================================================================

grid_assumption(smoothness,
    "Using comparables at all assumes the CEF is smooth enough that nearby points inform the
   ↪subject's point.").
grid_assumption(local_linearity,
    "Adjusting linearly assumes the CEF's slope in that characteristic is roughly constant over the
   ↪ range crossed.").
grid_assumption(unbiased_indications,
    "Averaging indications assumes each is an unbiased draw around the same conditional mean.").

% The grid is structurally a nonparametric estimator of a conditional
% mean, using local averaging and hand-specified slopes.
estimator_role(sales_comparison_approach, conditional_mean_estimator).

% ======================================================================
% DEFENSIBILITY
% ======================================================================

defensibility_consequence(conditioning_set,
    "Adding a variable to a grid changes the estimand, not merely the precision of an estimate.").
defensibility_consequence(ceteris_paribus,
    "'Holding other things equal' means comparing conditional means at vectors differing in one
   ↪coordinate.").
defensibility_consequence(residual_spread,
    "Conditional dispersion is a market property; a point estimate reported without it overstates
   ↪precision.").
```

```
% The confidence/prediction interval confusion the entry names.
interval_answers(confidence_interval, "uncertainty about where the CEF is").
interval_answers(prediction_interval, "spread of individual prices around the CEF").
commonly_confused(confidence_interval, prediction_interval).
```

Viés de variável omitida (Omitted Variable Bias)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/460smg10

Definição formal. O viés de variável omitida é a distorção sistemática introduzida em um coeficiente estimado quando uma característica que afeta o preço é deixada de fora do modelo *e* essa característica se move em conjunto com uma das características incluídas — se move com ela após as outras características incluídas tenham sido consideradas, que é o que a regressão auxiliar (uma segunda regressão, da característica omitida em relação às incluídas) mede. O efeito da característica omitida, então, se reflete nos coeficientes das características incluídas (os dólares por unidade que o modelo atribui a cada característica).

Enquadramento intuitivo. Um valor pode estar incorreto porque incorpora o valor de outra característica. O Comp H da Edição 1 foi vendido por $46,455 a mais do que a regressão baseada em suas quatro características registradas havia previsto. O motivo, divulgado na seção de *variáveis latentes* da Edição 1, foi uma recente reforma na cozinha, que, segundo essa entrada, agrega cerca de $60,000 ao valor da casa. O estado de conservação constava na lista de características, mas nada registrava a reforma, e o que quer que a reforma tenha acrescentado estava ausente dos dados. Esse valor não desapareceu. Ele foi distribuído pelas taxas das características que estavam incluídas, porque essas características, por acaso, estavam associadas a ele nas vendas. Duas condições precisam ser verdadeiras para que isso aconteça: o valor ausente deve ser relevante para o preço e deve estar associado a uma característica que conste na lista. Quando ele é relevante, mas não está associado a nada, as taxas estão corretas e apenas a dispersão é maior. Isso se aplica independentemente de uma característica receber uma ou várias taxas: O MARS (Multivariate Adaptive Regression Splines, Friedman 1991), o principal método de regressão da revista, atribui a uma característica taxas diferentes em diferentes intervalos de seus valores; nesse caso, o valor emprestado é distribuído por esses intervalos em vez de ficar concentrado em um único número, mas ele está presente, pela mesma razão.

Para o leitor que deseja conhecer o mecanismo. Na regressão comum, uma taxa é um coeficiente — o valor em dólares que o modelo atribui a mais uma unidade de uma variável — e o valor calculado tem uma magnitude exata: o próprio coeficiente da característica excluída multiplicado pela intensidade com que ela varia em função da característica incluída, sendo esse segundo fator o coeficiente de uma regressão auxiliar da característica excluída em relação às incluídas. O artigo explica essa fórmula, que corresponde ao caso linear, e em seguida mostra o mesmo desvio na grade, onde as vendas emparelhadas dos avaliadores refletem isso da mesma forma que os coeficientes. Ele foi elaborado para avaliadores que obtêm ajustes a partir de dados de mercado.

O que o exemplo desta edição é — e o que não é. O mercado da Pacifica simulado, utilizado nas entradas 007 (*Expectativa Condicional*) a 010 (*Identificação de Parâmetros*), trata a condição como uma característica com um valor em dólares, tal como faz a avaliação tradicional e como fez a Edição 1, e o exemplo mostra o que há de errado nisso. A metodologia tradicional de avaliação não é o método adotado pela Revista, a avaliação baseada na RCA — a Residual Constraint da Edição 1 (Craytor 2026) —, que mantém a condição e a qualidade fora da regressão; a entrada 007 (*Expectativa Condicional*) explica como. O leitor deve reter a lição do exemplo, e não sua especificação.

Condição, escore de condição e remodelação. Três conceitos que costumam ser confundidos. *A condição* é o estado da casa: o desgaste de seus acabamentos, a idade de seus sistemas e a manutenção adiada. O *escore de condição* é uma estimativa desse estado, em relação à condição das casas vizinhas no seu mercado definido. Ela se baseia no entendimento do avaliador sobre esse mercado e não deve entrar em conflito substancial com o entendimento de outros avaliadores que atuam no mesmo mercado. Nesta revista, ela varia de 0,00 a 10,00: a porcentagem de casas no mercado que estão em pior condição, dividida por dez. Uma pontuação de 5,00 significa que metade das casas no mercado está em pior estado; 9,00 significa que nove em cada dez estão. O escore é uma estimativa, e duas casas com o mesmo escore podem apresentar diferenças. Uma *reforma* não é nem um estado nem um escore, mas um evento: obra realizada, em algum período recente, que alterou a casa. Seu valor é o valor do que foi alterado — condição e, geralmente, qualidade, materiais e acabamentos — aos preços que o mercado paga por esses itens. A maior parte do efeito de uma reforma costuma recair sobre a condição e, em menor medida, sobre a qualidade, em grande parte devido aos custos de mão de obra, embora em algumas reformas o valor agregado por meio da qualidade seja o maior dos dois. Uma casa reformada e uma que nunca passou por reforma, que sejam semelhantes em todas as características atuais que influenciam o valor, devem ter o mesmo valor; o mercado paga pelo estado de conservação e pela qualidade que a reforma produziu, não pelo fato de que uma reforma ocorreu. Portanto, uma reforma não é uma característica com um preço próprio. Quando um conjunto de dados apresenta um indicador de reforma ao lado de um escore de estado de conservação, esse indicador representa tudo o que a reforma trouxe e que as outras características do modelo (área útil, terreno, vista e o escore de estado de conservação) não registram: estado de conservação além do que o escore mostra e qualidade, que o conjunto de dados não registra. É assim que deve ser interpretada a afirmação da Edição 1 em *Variáveis Latentes*, de que a reforma de Comp H "acrescenta aproximadamente $60,000 ao valor do pacote", e é nisso que se baseia o exemplo desta entrada.

Para que ocorra um viés, duas condições devem ser satisfeitas simultaneamente: a característica que foi deixada de fora deve ter um efeito sobre o preço e deve variar em conjunto com uma das características incluídas. Se qualquer uma dessas condições não for satisfeita, não há viés.

Esse requisito de duas partes é importante porque a versão comum da regra — de que "um modelo que omite uma variável importante fornece respostas erradas" — é falsa tal como está formulada. Se uma característica influencia o preço, mas não varia em conjunto com nenhuma das características incluídas, ela amplia a dispersão dos preços em torno do modelo e, consequentemente, amplia os erros-padrão (a medida de quão distante um coeficiente estimado pode estar do valor que uma amostra muito grande forneceria), mas não altera os próprios coeficientes; a interceptação (o valor constante em dólares do modelo) absorve a contribuição média da característica deixada de fora. Nesse caso, perde-se a precisão, não a exatidão. Por outro lado, uma característica que varia em conjunto com as incluídas, mas não tem efeito sobre o preço, não acarreta nenhum custo. É somente quando ambas as condições se verificam que ocorre o viés.

Isso funciona por meio da substituição. Se uma variável que afeta o preço estiver ausente dos regressores (as variáveis que uma regressão utiliza para explicar o preço), a regressão OLS (mínimos quadrados ordinários) não deixa simplesmente sua contribuição sem explicação. As variáveis incluídas que variam em conjunto com a ausente servem como substitutos parciais para ela, e seus coeficientes incorporam a parte do efeito da variável ausente que conseguem prever. O coeficiente de uma variável incluída não representa mais apenas o efeito dessa variável; ele representa esse efeito juntamente com uma parcela do efeito da variável ausente que ela incorporou.

O viés é sempre relativo a uma pergunta. Os coeficientes do modelo sem o indicador de remodelação são a resposta correta para uma pergunta — como o preço se varia em função do escore da condição nessas vendas, considerando todos os fatores associados ao escore — e a resposta errada

quando interpretados como o valor em dólares por ponto do escore de condição, com todos os outros fatores mantidos constantes, que é como os ajustes os interpretam. O modelo não está errado porque existe outra característica; seus coeficientes estão errados para o uso a que se destinam.

A parcela emprestada tem um tamanho exato, determinado por uma fórmula. Para uma característica excluída w com coeficiente verdadeiro β_w , o viés no coeficiente de uma característica incluída z_j é

$$\text{bias}(\widehat{\beta}_j) \;=\; \beta_w \cdot \delta_j,$$

, onde $\widehat{\beta}_j$ — o símbolo "hat" indica uma estimativa — é o coeficiente que a regressão estima para z_j , e δ_j é o coeficiente de z_j na regressão auxiliar de w em todas as características incluídas. Essa é a fórmula de Theil,[1]. Calculada a partir das regressões de ajuste, com o coeficiente estimado da característica deixada de fora, ela se mantém exatamente em todas as amostras; com o coeficiente verdadeiro, ela se mantém em média.

. A forma de produto corresponde ao caso linear. Em um modelo MARS, o efeito da característica excluída é absorvido por qualquer um dos trechos que a acompanham; assim, o viés é distribuído entre eles, em vez de concentrado em um único coeficiente, mas ele está presente, e pela mesma razão.

A fórmula é mais útil do que parece, já que muitas vezes é possível atribuir um sinal a ambos os fatores com base no conhecimento do mercado, mesmo que nenhum deles possa ser medido. Quando a característica excluída eleva o preço ($\beta_w > 0$) e está associada a uma maior presença de uma característica incluída, mantendo-se as demais características incluídas constantes ($\delta_j > 0$), o coeficiente dessa característica é alto demais. Um avaliador que conheça apenas a direção dessas duas relações já sabe a direção do erro. Uma ressalva: δ_j é uma relação em que as outras características incluídas são mantidas constantes; e, com mais de uma característica incluída, a correlação simples (um número que varia de -1 a $+1$, que mede como duas características aumentam e diminuem juntas, ignorando todas as outras) pode apontar na direção oposta. No exemplo abaixo, a área habitável está relacionada ao indicador de reforma (+0.09 de correlação), mas seu δ é negativo e, portanto, seus coeficientes são muito baixos.

Onde o avaliador a encontra. A tabela de comparação de vendas pode ser representada como um modelo aditivo com a mesma estrutura de uma regressão — algumas características selecionadas manualmente, com um ajuste em dólares para cada uma — e, quando seus ajustes são extraídos de dados de mercado, ela está sujeita ao viés de variável omitida, da mesma forma que qualquer regressão. As linhas da tabela representam as características incluídas. Qualquer característica de uma casa que influencie seu preço, mas que não seja uma linha, é deixada de fora.

Entre os aspectos comumente deixados de lado estão a parte do estado do imóvel que o escore de condição não captura, a qualidade quando não há registro de escore de qualidade, a funcionalidade da planta baixa, a iluminação natural, a exposição ao ruído, a localização específica dentro do quarteirão, a motivação do vendedor e o esforço de marketing dedicado ao anúncio. Cada um desses fatores pode afetar o preço, e muitos deles estão associados a aspectos que a tabela de avaliação leva em consideração.

A reforma é um caso ilustrativo, pois é registrada e ainda assim apresenta falhas. O URAR (Relatório Uniforme de Avaliação Residencial) registra se a cozinha e os banheiros foram modernizados ou reformados, e em que período, e as próprias definições de condição do UAD (Conjunto de Dados Uniforme de Avaliação) dependem da extensão da modernização. A tabela, no entanto, possui linhas para condição e para qualidade, mas nenhuma para reforma — e com razão, quando a questão é

[1]Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

a taxa de mercado para a condição, e as linhas de condição e qualidade já capturam o que a reforma trouxe, já que uma terceira linha acabaria contabilizando isso duas vezes. Quando a questão é, ao contrário, qual seria o impacto de uma reforma proposta no preço dessa casa, manter a condição e a qualidade fixas remove justamente o canal pelo qual a reforma atua; a entrada 009 (*Endogeneidade*) aborda essa questão. A distorção surge por meio do que os escores deixam de registrar. Em um mercado onde os escores mais altos de estado de conservação pertencem principalmente a reformas recentes, e as reformas agregam valor que os escores não registram, um ajuste de estado de conservação extraído dessas vendas na avaliação tradicional — por meio de vendas emparelhadas ou por uma regressão que inclua o estado de conservação — carrega esse valor consigo. Pela fórmula de Theil, os ajustes ficam então muito altos: eles incluem não apenas o efeito próprio do estado de conservação, mas também uma parcela do que os escores não registraram. Um avaliador que adote esses ajustes e os aplique a uma casa com escore máximo — obtido graças à manutenção — fará um ajuste excessivo. De acordo com a Residual Constraint do Journal, nenhuma taxa de condição é extraída. O avaliador divide o resíduo de cada imóvel comparável entre o estado de conservação, a qualidade e as outras características que os dados não medem, conforme seu julgamento, sob uma única restrição: a soma das contribuições dos valores dos componentes residuais deve ser igual ao resíduo do imóvel comparável. O valor de uma reforma é, então, dividido conforme o avaliador julgar adequado, e não atribuído a uma única linha.

A distorção descrita acima é uma versão mais precisa da objeção que os avaliadores têm em relação aos ajustes baseados no mercado, a saber, que os ajustes derivados de um conjunto de dados não se aplicam bem a outros. A razão é que um ajuste extraído consiste tanto no efeito identificado quanto nos efeitos não identificados que o acompanham, e sua composição depende de quais elementos estavam associados a quais no conjunto de dados do qual foi extraído.

Outro exemplo é a situação em que as "vendas emparelhadas" na avaliação tradicional — duas vendas idênticas em tudo, exceto na característica em questão, sendo que a diferença de preço é interpretada como o valor dessa característica — resultam em um valor absurdamente alto. A causa pode não ser um erro de medição, mas sim um "vazamento": as duas vendas diferem na característica mencionada *e* em algo que a acompanha, e a diferença de preço se deve a ambos os fatores.

Por que importa para a solidez. Um relatório que não aborde o viés de variável omitida deixa seus ajustes hedônicos e de grade suscetíveis a essa objeção.

O viés não pode ser identificado a partir das estatísticas de ajuste. Um modelo pode apresentar um alto índice de R^2 (a parcela da variação nos preços que o modelo reproduz), pequenos resíduos (as diferenças entre os preços de venda e os preços do modelo) e coeficientes que passam no teste estatístico usual (um teste de t, que verifica se um coeficiente poderia plausivelmente ser zero), e ainda assim apresentar um viés significativo, pois o viés decorre da relação de dependência entre as variáveis, e não do tamanho dos resíduos. Utilizar o R^2 como prova de que o modelo é confiável não responde à questão. No exemplo abaixo, o R^2 é 0,97 e os coeficientes condicionais apresentam um erro de 74 por cento.

Mais dados não resolverão o problema. O viés não diminui à medida que a amostra cresce. Mil vendas do mesmo mercado, com a mesma característica omitida, resultam em uma estimativa centrada no mesmo valor errado, mas estimada com maior precisão: o erro-padrão diminui em torno da estimativa viciada, o que é pior do que um intervalo amplo em torno dela, já que o relatório parecerá mais confiável. O mesmo vale para o MARS: mais vendas tornam a superfície ajustada mais estável, mas em torno da mesma resposta enviesada; o intervalo `varmod` da Terra mede a dispersão dos preços, não o viés. Isso corrige *as variáveis latentes* da Edição 1, que afirmavam que o viés diminuiria com mais comparações comparáveis e que os outros coeficientes estavam enviesados

para cima. O viés não diminui com mais vendas e, nas próprias oito vendas da Edição 1, assim como nas dezesseis abaixo, os coeficientes de vista, área bruta locável (GLA) e lote apresentam viés para baixo; apenas o coeficiente de condição apresenta viés para cima.

Muitas vezes, é possível justificar a direção de um viés, mesmo quando sua magnitude não pode ser determinada. Na avaliação tradicional, em que um ajuste de condição é extraído das vendas — por meio de vendas emparelhadas ou de uma regressão que inclui a condição —, a abordagem prática não é afirmar que o ajuste é insesgado, mas sim identificar as características plausíveis que foram deixadas de fora, usar o conhecimento do mercado para atribuir a cada uma delas um sinal para β_w e para δ_j, e indicar a direção resultante do viés. "Os ajustes de condição provavelmente estão superestimados. A maioria das vendas com escore mais alto são reformas recentes, e essas reformas trouxeram melhorias que os dados não registram, como cozinhas novas e acabamentos. Essas melhorias elevam o preço e ocorrem principalmente nas vendas com escore alto; portanto, parte de seu valor foi contabilizada como condição" é uma afirmação razoável. Os dois requisitos são atendidos e ambos apontam na mesma direção: as melhorias não consideradas elevam o preço (o β_w é positivo) e estão associadas a escores altos (o δ_j é positivo); portanto, o viés é ascendente. Tal afirmação transforma um problema não mensurado em um problema reconhecido e com uma direção definida, que é exatamente o que um leitor precisa para avaliar a conclusão. Na residual Constraint, nenhuma taxa de condição é extraída, e a questão não se coloca para a condição.

Exemplo de avaliação resolvido. A ampliação do conjunto de dados Pacifica, com dezesseis imóveis, registra, para cada imóvel, a área habitável bruta (GLA), o tamanho do lote, a vista, o escore de condição, um indicador de reforma observada e o preço de venda. Como cada preço foi calculado a partir de uma fórmula conhecida, sem nenhuma componente aleatória (os dados não apresentam ruído), a regressão que utiliza as características corretas recupera essa fórmula exatamente, e qualquer desvio em relação a ela é um viés, sem qualquer componente de ruído.

Comp	GLA (sf)	Lote (sf)	Visualizar	Cond	Reformado	Preço ($)
A	1,650	9,000	Sim	7,00	Não	1,425,000
B	1,650	7,200	Não	7,00	Não	1,280,000
C	1,850	7,500	Não	7,00	Não	1,407,500
D	1,450	7,000	Não	7,00	Não	1,155,000
E	1,700	8,000	Sim	9h00	Não	1,470,000
F	1,550	7,100	Não	5,00	Não	1,177,500
G	1,700	10,500	Não	7,00	Não	1,392,500
H	1,600	7,300	Não	7,00	Sim	1,312,500
I	1,750	8,200	Não	9h00	Sim	1,465,000
J	1,600	7,600	Não	7,00	Sim	1,320,000
K	1,900	9,500	Sim	9h00	Sim	1,687,500
L	1,500	6,800	Não	5,00	Não	1,140,000
M	1,800	8,800	Não	7,00	Não	1,410,000
N	1,650	7,400	Sim	7,00	Não	1,385,000
O	1,550	7,900	Não	9h00	Sim	1,337,500
P	1,720	9,200	Não	5,00	Não	1,332,000

Os produtos comparáveis A a H são da Edição 1, com seus atributos e preços publicados inalterados; A Edição 1 descrevia o estado de conservação por meio de palavras e o codificava de 1 a 3 para fins de regressão; no escore deste Jornal, as palavras correspondem a: médio 5,00, bom 7,00, excelente 9,00, de modo que um nível da Edição 1 equivale a dois pontos. A reforma do Comp H — divulgada na Edição 1 como a origem de seu resíduo, mas não registrada como variável — agora está registrada. O mercado paga $20,000 por ponto de condição. Nos dados construídos, uma casa

reformada é vendida por $60,000 a mais do que uma casa com a mesma área bruta locável (GLA), terreno, vista e escore de condição. Esses $60,000 não representam o preço do ato de reformar; eles representam o que quer que a reforma tenha trazido que as outras características não registram. Casas reformadas também apresentam escores médias mais altos (8,20 contra 6,64), de modo que o indicador de reforma varia em conjunto com o escore de condição incluído, o que é o segundo requisito para a existência de viés: $\text{corr}(\text{remodel}, \text{cond}) = 0.55$.

Duas regressões realizadas com base nos mesmos dezesseis imóveis:

	Remodelação omitida	Reforma incluída	Viés
Interceptação	−83,923.57	−30,000	−53,923.57
GLA	586,64	600	−13.36
Lote	24,32	25	−0.68
Visualizar	79,178,46	100,000	−20,821.54
Condição (por ponto)	34,815,56	20,000	+14,815.56
Reforma	—	60,000	
R^2	0,9733	1,0000	

O "$60,000" na linha de reforma não é um preço referente à reforma. Neste conjunto de dados construído, trata-se da diferença de preço associada ao indicador de reforma, considerando GLA, lote, vista e escore iguais; é isso que a "função geradora" recupera.

O coeficiente de condição está $14,816 um ponto acima do normal — ele indica $34,816 por ponto de condição, enquanto o valor de mercado é $20,000, o que representa um exagero de 74 por cento. O coeficiente de visão está $20,822 abaixo do normal. Ambos os erros são imperceptíveis no ajuste: o modelo sem o indicador de remodelação apresenta $R^2 = 0.9733$ e resíduos que, com exceção de três vendas próximas a $35,000, parecem normais. Nada em R^2 ou nos testes dos coeficientes indica problemas (se esses resíduos fossem ruído, todos os coeficientes teriam sido aprovados nesse teste no nível usual de 5%).

A fórmula de Theil explica os números com exatidão. Ao realizar uma regressão do indicador "remodel" nas quatro características incluídas, obtém-se $\delta_{\text{cond}} = 0.24692602$ e $\delta_{\text{view}} = -0.34702564$. Então,

$$\beta_w \cdot \delta_{\text{cond}} = 60{,}000 \times 0.24692602 = 14{,}815.56, \qquad \beta_w \cdot \delta_{\text{view}} = 60{,}000 \times (-0.34702564) = -20{,}821.54,$$

correspondendo às variações observadas com precisão de centésimos. O viés não é aproximadamente explicado pela fórmula; ele *é* a própria fórmula. O ruído mudaria menos do que se poderia esperar: com dados ruidosos, a fórmula ainda se mantém exatamente válida entre as duas regressões de ajuste (sem e com o indicador de remodelação), usando o coeficiente estimado do indicador $\widehat{\beta}_w$ no lugar de β_w; em comparação com o coeficiente verdadeiro, ela se mantém válida, em média, ao longo de muitas amostras.

Vale a pena dar uma segunda olhada no coeficiente de visualização, pois seu viés segue na direção oposta, e a razão para isso é esclarecedora. Mantendo-se as demais características constantes, os imóveis com vista nesta amostra têm *menor* probabilidade de serem reformados ($\delta_{\text{view}} < 0$). Assim, o coeficiente de vista é empurrado para baixo, em vez de para cima: ele está $20,822 abaixo do valor correto, enquanto o coeficiente de condição está $14,816 acima do valor correto. Os dois erros são efeitos distintos da mesma omissão, e não uma transferência entre eles. Um avaliador que se baseasse apenas na condição não teria previsto, de forma alguma, um erro no ajuste de vista — no entanto, um ajuste de vista subestimado em 21 por cento é a consequência direta da mesma omissão.

Na prática, os danos concentram-se exatamente onde os avaliadores estão menos propensos a procurá-los. Considere, primeiro, o que o modelo tendencioso faz como *preditor*. Em um imóvel objeto da avaliação idêntico ao Comp N — 1,650 pés quadrados de área bruta locável (GLA) em um terreno de 7,400 pés quadrados com vista e um escore de condição de 7,00 — ele indica $1,386,914 contra um preço médio real de $1,385,000 para casas com exatamente essas características — a partir da fórmula de cinco características da entrada 007 (*Expectativa Condicional*), com reforma = 0 — um erro de $1,914, ou 0,14 por cento. Em todas as dezesseis vendas, o erro típico é de cerca de $21,000, portanto, o modelo apresenta um viés significativo e ainda assim faz previsões aceitáveis, o que não é coincidência: o OLS realiza o ajuste à amostra que lhe é fornecida, e os coeficientes com viés são precisamente aqueles que mais se aproximam dos preços de venda da amostra. A precisão da previsão não é evidência contra o viés de variável omitida, e a validação cruzada — que testa o modelo em vendas excluídas do ajuste — também não o descarta: bons resultados de validação cruzada não indicam que os coeficientes estejam livres de viés, pois um modelo mal especificado pode prever bem sempre que as características se combinam da mesma forma que no ajuste. Ao excluir cada imóvel sucessivamente, os dois maiores erros — cerca de $56,000 em K e $48,000 em G — ocorrem em imóveis que seguem o padrão desta amostra, na qual os escores de condição elevadas pertencem principalmente a casas reformadas; E, que rompe esse padrão, ocupa o terceiro lugar com cerca de $45,000, e H e J, que também o rompem, ocupam o quarto e o quinto lugares com cerca de $41,000. Os dados aqui apresentados não contêm ruído; portanto, cada um desses erros provém do indicador de reforma omitido, e nenhum deles é resultado de ruído; em vendas reais, onde o ruído também está presente, nada no tamanho de um erro indica se ele se deve a uma característica omitida ou à dispersão de resíduo comum.

O prejuízo surge no momento em que os coeficientes são utilizados como *ajustes*, em vez de como uma regra de previsão. Um avaliador que aplique um ajuste de condição com base nesse modelo aplica $34,816 por ponto, enquanto o valor de mercado é $20,000 — $29,631 a mais em cada imóvel comparável ajustado nos dois pontos, de "bom" para "excelente" — e ajustes de vista de $79,178, enquanto o valor de mercado é $100,000. A grade é onde os coeficientes de uma regressão são lidos um por um, e essa é exatamente a leitura que o viés destrói.

A previsão também falha, e de forma grave, nos imóveis que quebram o padrão no qual o viés se baseia. Uma casa bem conservada como o imóvel objeto da avaliação (1.650 pés quadrados de área bruta, terreno de 7.400 pés quadrados), mas sem vista, com escore excelente (9,00) e que nunca passou por reforma, está avaliada em $1.377,367, contra um valor real de $1,325,000, supervalorizada em $52,367 (3,95%), pois, nessas vendas, um escore de 9,00 geralmente vinha acompanhado de uma reforma, e a taxa de condição do modelo inclui o valor da reforma $60,000 junto com o escore. Uma casa reformada, de resto idêntica ao imóvel objeto da avaliação (com vista, escore 7,00), está avaliada em $1,386,914, contra $1,445,000, subvalorizada em $58,086 (4,02%). Esses são os imóveis atípicos — aqueles para os quais um avaliador é, na maioria das vezes, contratado especificamente para avaliar, e aqueles cujos laudos serão lidos com maior atenção.

References.

Craytor, W. B. (2026). Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol. *The Valuation Engineer*, 1(1). https://doi.org/10.67330/kgebxf46

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

Cross-references: conditional expectation; *hedonic regression*; *implicit price*; *latent variable*; *endogeneity*.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`008-omitted-variable-bias.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 008-omitted-variable-bias.pl -- companion to Foundations Vol. 1, Issue 2,
%% Entry 008, Omitted Variable Bias (omitted_variable_bias), v1.2.0.
%% Checks: theil_formula_holds/0 (each bias = beta_omitted * delta_j to the
%% cent); remodel_reading_holds/0 (the remodel indicator's 60,000).

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ omitted_variable_bias, conditional_expectation,
               hedonic_regression, implicit_price, latent_variable,
               multicollinearity, ordinary_least_squares, residual,
               adjustment, comp_selection, paired_sales_analysis,
               sales_comparison_approach, uspap ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2]).

article_concept(omitted_variable_bias).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.008').

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

kind(condition,        state).
kind(condition_score,  measurement_of(condition)).
kind(quality,          state).
kind(remodel,          event).
changes(remodel, condition).
changes(remodel, quality).

stand_in(remodel_numeric, unrecorded_condition).
stand_in(remodel_numeric, unrecorded_quality).

ovb_condition(affects_outcome,
```

```
    "The omitted variable must have a nonzero effect on the outcome.").
ovb_condition(correlated_with_included,
    "The omitted variable must have a nonzero coefficient on at least one included regressor in the
   ↪ auxiliary regression (partial, not merely marginal, correlation).").

biased(BetaOmitted, Delta) :-
    BetaOmitted =\= 0,
    Delta =\= 0.

consequence(affects_but_uncorrelated,
    "Inflates residual variance and widens standard errors; slope coefficients remain unbiased (the
   ↪ intercept absorbs the omitted variable's mean).").
consequence(correlated_but_no_effect,
    "No cost at all.").

theil_bias(BetaOmitted, Delta, Bias) :-
    Bias is BetaOmitted * Delta.

omitted_variable(remodel_numeric).
omitted_variable_effect(remodel_numeric, 60000).

condition_scale(0.0, 10.0).
condition_score(average, 5.0).
condition_score(good, 7.0).
condition_score(excellent, 9.0).
condition_rate(20000).

coefficient(remodel_omitted,  intercept,    -83923.571).
coefficient(remodel_omitted,  gla_sqft,        586.645).
coefficient(remodel_omitted,  lot_sqft,         24.323).
coefficient(remodel_omitted,  view_numeric,  79178.461).
coefficient(remodel_omitted,  cond_score,    34815.561).

coefficient(remodel_included, intercept,    -30000).
coefficient(remodel_included, gla_sqft,        600).
coefficient(remodel_included, lot_sqft,         25).
coefficient(remodel_included, view_numeric, 100000).
coefficient(remodel_included, cond_score,    20000).
coefficient(remodel_included, remodel_numeric, 60000).

aux_slope(intercept,     -0.89872625).
aux_slope(gla_sqft,      -0.00022259).
aux_slope(lot_sqft,      -0.00001129).
aux_slope(view_numeric,  -0.34702564).
aux_slope(cond_score,     0.24692602).

model_fit(remodel_omitted,  r_squared, 0.9733).
model_fit(remodel_included, r_squared, 1.0000).

observed_bias(R, Bias) :-
    coefficient(remodel_omitted, R, Omitted),
    coefficient(remodel_included, R, True),
    Bias is Omitted - True.

theil_formula_holds :-
    omitted_variable_effect(_, BetaOmitted),
    forall(( observed_bias(R, Observed), aux_slope(R, Delta) ),
           ( theil_bias(BetaOmitted, Delta, Predicted),
             abs(Observed - Predicted) < 0.01 )).
```

```
remodel_reading_holds :-
    omitted_variable_effect(remodel_numeric, Beta),
    coefficient(remodel_included, remodel_numeric, Coef),
    abs(Coef - Beta) < 0.01.

reported_bias(cond_score,    14815.56).
reported_bias(view_numeric, -20821.54).

relative_bias(R, Pct) :-
    observed_bias(R, Bias),
    coefficient(remodel_included, R, True),
    True =\= 0,
    Pct is 100 * Bias / True.

use_of_coefficients(prediction,
    "Evaluate the whole fitted surface at a point; biases in individual coefficients can offset.").
use_of_coefficients(adjustment,
    "Read one coefficient at a time as an implicit price; bias enters directly and does not offset
   ↪ .").

prediction_check(subject_typical, remodel_omitted,  1386914).
prediction_check(subject_typical, remodel_included, 1385000).

prediction_check(excellent_unremodeled, remodel_omitted,  1377367).
prediction_check(excellent_unremodeled, remodel_included, 1325000).
prediction_check(remodeled_with_view, remodel_omitted,  1386914).
prediction_check(remodeled_with_view, remodel_included, 1445000).

atypical_property_fails_worse(S) :-
    prediction_check(S, remodel_omitted, A),
    prediction_check(S, remodel_included, B),
    abs(A - B) > 50000.

defensibility_consequence(fit_statistics,
    "Bias is undetectable from R-squared or residual size; it lives in the correlation structure,
   ↪not the residuals.").
defensibility_consequence(sample_size,
    "Bias does not shrink with n; more data gives a tightly estimated wrong number.").
defensibility_consequence(direction_disclosure,
    "Signing beta_omitted and delta_j from market knowledge yields a defensible directional
   ↪statement even when magnitude is unknown.").

practice_encounter(what_the_scores_miss,
    "Traditional appraisal: a condition adjustment extracted where top scores go with remodels
   ↪carries their unrecorded value. RCA extracts no condition rate.").
practice_encounter(no_remodel_line,
    "The URAR records kitchen and bathroom updates; the grid has condition and quality lines and no
   ↪ remodel line, rightly: a remodel line would count the same value twice.").
practice_encounter(adjustments_do_not_travel,
    "An extracted adjustment is a composite of the named effect and unnamed effects correlated with
   ↪ it, so it is dataset-specific.").
practice_encounter(implausible_paired_sale,
    "A paired-sales adjustment far larger than cost can reflect leakage from a correlated omitted
   ↪attribute.").
```

Endogeneidade (Endogeneity)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/z9feps66

Definição formal. A endogeneidade é a condição em que um regressor — uma característica que a regressão utiliza para explicar o preço — varia em conjunto com o erro estrutural — o preço menos o valor que a relação causal indica que o preço deveria ter, e não o resíduo do modelo ajustado — de modo que seu coeficiente estimado não reflete o efeito causal de interesse. Suas causas comuns são: uma característica omitida, o preço exercendo influência sobre a característica, as vendas constituírem um conjunto selecionado e a característica ser medida com erro.

Enquadramento intuitivo. Uma taxa pode estar errada porque as características e o preço influenciam um ao outro. O tempo que uma casa fica no mercado depende do preço pedido: as características são, em parte, resultado do preço ou de algum outro fator que também eleva o preço, como um mercado em alta, e uma taxa calculada a partir dessas vendas mistura essas duas influências. Nenhuma regressão consegue separá-las apenas a partir das vendas, seja realizando um ajuste único para toda a variação de uma característica ou, como faz o MARS (Splines de Regressão Adaptativa Multivariada, Friedman 1991), aplique taxas diferentes em diferentes intervalos dessa característica — é necessária uma fonte externa de variação ou uma suposição que as vendas não possam comprovar —, pois o emaranhado está no mercado, não na aritmética. O que o avaliador pode fazer é conhecer as quatro maneiras pelas quais uma característica pode variar em função do que o modelo deixa de fora (apresentadas abaixo), reconhecê-las em um conjunto de dados e identificar qual delas está em jogo antes que uma taxa desse conjunto de dados seja utilizada como se medisse o que um comprador paga por essa característica.

Para o leitor que deseja conhecer o mecanismo. Os estatísticos chamam de endógena uma variável quando ela varia em conjunto com algo que o modelo deixa de fora, e a entrada apresenta a condição em sua forma exata e distingue suas quatro fontes. As soluções oferecidas pela literatura estatística, principalmente as variáveis instrumentais, são apresentadas para a regressão comum e raramente estão disponíveis em dados de avaliação; o artigo menciona isso. O diagnóstico, ao contrário da solução, aplica-se a qualquer método de ajuste.

Este item tem um contexto estatístico e também envolve raciocínio causal, uma vez que aborda situações em que um coeficiente de regressão não captura o efeito causal desejado pelo avaliador. Ele se destina a avaliadores que interpretam coeficientes ou ajustes de vendas emparelhadas como afirmações de causa. Assim como a entrada 008 (*Viés de Variável Omitida*), ela utiliza o mercado Pacifica construído, que inclui a condição na regressão, como na avaliação tradicional; o método próprio da Revista, a avaliação baseada em RCA, não o faz (entrada 007, *Expectativa Condicional*), e o exemplo serve como contraponto, não como um modelo a ser seguido.

O viés de variável omitida, tema da entrada 008 (*Viés de Variável Omitida*), não deve ser visto como um tipo isolado de erro com sua própria fórmula, mas como um exemplo de uma situação mais geral: a endogeneidade.

Lembre-se da decomposição da entrada 007 (*Expectativa Condicional*): $P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon$, onde $E[P \mid \mathbf{Z}]$ é o preço médio das casas com as características $\mathbf{Z}$ e ε representa o quanto, acima ou abaixo, o preço de uma casa se situa em relação a essa média, de modo que, por definição, $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$. Isso se mantém válido para a função de expectativa condicional (a CEF, conforme essa entrada),

independentemente das características que **Z** contenha. Se o avaliador quiser, em vez disso, um efeito causal — quanto mais alto seria o preço se houvesse uma vista, mantendo-se todas as outras características da casa genuinamente constantes —, é necessária mais uma condição: os regressores não devem variar em função de qualquer outro fator que afete o preço. Quando um deles varia, esse regressor é *endógeno*. Escreva a relação causal como $P = \beta_0 + \beta_1 z_1 + \cdots + \beta_k z_k + u$, onde cada β_j representa o que uma variação de uma unidade na característica z_j causaria ao preço. Seu termo de erro é o *erro estrutural*, escrito como u: o preço menos o que a relação causal indica que ele deveria ser. Isso é diferente de ε, a distância da média condicional, que tem média zero, dada **Z** por construção; u pode variar com os regressores, e a condição de endogeneidade se refere a ela.

O termo tem origem na modelagem de equações simultâneas, na qual uma variável é chamada de "endógena" se for determinada dentro do sistema, em vez de ser fornecida de fora. No uso atual, ele tem um significado mais mecânico: $\mathrm{Cov}(z_j, u) \neq 0$ (Cov, a covariância, mede como duas grandezas se comportam em conjunto) — o regressor e o erro estrutural se movem em conjunto, de modo que o ajuste (OLS — regressão por mínimos quadrados ordinários — ou MARS) não consegue separar suas contribuições e atribui parte da variação do erro ao regressor.

Existem quatro mecanismos que causam isso, e é importante diferenciá-los, pois exigem respostas diferentes.

Variáveis omitidas. Uma característica que afeta o preço é deixada de fora e varia em conjunto com uma característica incluída; ela passa a fazer parte de u, e $\mathrm{Cov}(z_j, u) \neq 0$ se aplica. Esse é o caso da entrada 008 (*Viés de Variável Omitida*), em que o indicador de reforma foi deixado de fora. A solução é medir e incluir a característica, ou determinar os maiores e menores valores que o viés poderia plausivelmente assumir.

Simultaneidade. O regressor não está apenas associado ao preço, mas é parcialmente causado por ele ou determinado em conjunto com ele; a causalidade ocorre nos dois sentidos e, como o ajuste (OLS ou MARS) não indica nada sobre a direção, ele apresenta uma combinação dos dois. A solução é um *instrumento* — uma variável que influencia a variável explicada em questão, mas não tem nenhuma outra conexão com o preço (no sentido econométrico da palavra, não no sentido jurídico de um documento formal) — ou um modelo diferente.

Seleção. A amostra não é uma seleção aleatória das casas às quais a conclusão se refere, e o que determinou a inclusão de uma casa na amostra está relacionado ao seu preço. A solução é modelar como a amostra foi selecionada ou redefinir o grupo ao qual a conclusão se refere.

Erro de medição. A característica é registrada de forma imprecisa — dois inspetores a escorariam de maneira diferente, ou a área habitável é obtida a partir de um registro, em vez de ser medida. O erro de registro passa a fazer parte de u e acompanha o valor registrado, de modo que os coeficientes ficam enviesados. No caso clássico — o erro de medição *clássico*, em que o erro não tem nada a ver com o valor verdadeiro nem com qualquer outro elemento do modelo —, o coeficiente da característica mal medida é puxado para zero. Um escore de condição pode não ser esse o caso: seu erro pode depender da qualidade real da casa e de outros aspectos observados pelo avaliador. Para esse tipo de erro, o viés não tem uma direção geral. A solução é medir melhor ou obter uma segunda medição independente da mesma característica da mesma casa, que um método projetado para lidar com erros de medição possa então usar para corrigir a estimativa.

Os quatro mecanismos têm uma coisa em comum: aumentar o número de vendas do mesmo tipo não elimina o erro que eles causam. Essa é a distinção prática mais clara entre endogeneidade e imprecisão (a dispersão de uma estimativa decorrente do fato de se dispor apenas de um número limitado de vendas): a imprecisão diminui à medida que a amostra cresce, enquanto a endogeneidade não.

Antes de escolher as variáveis, defina o efeito. A inclusão de uma característica no modelo depende do que está sendo estimado, e há dois tipos de características que são facilmente

confundidos. O primeiro é uma causa tanto do regressor quanto do preço: locais atraentes dentro de um bairro (uma rua sem saída tranquila, uma esquina com vista) atraem reformas caras e, por si só, determinam preços elevados. Os estatísticos chamam essa característica de *fator de confusão*. Ela deve ser mantida fixa; caso contrário, o coeficiente do regressor refletirá seu efeito. O segundo é o canal pelo qual o regressor atua sobre o preço: uma reforma eleva o preço *ao* melhorar as condições e a qualidade. Tal característica é um *mediador*, e mantê-la fixa remove dos coeficientes da variável regressora exatamente a parte de seu efeito que passa pelo canal. Portanto, a reforma da entrada 008 (*Viés de Variável Omitida*) levanta duas questões diferentes. Na avaliação tradicional, se a questão for a taxa de mercado para o estado de conservação, este é o regressor (a avaliação baseada em RCA nunca faz essa pergunta; a entrada 007, *Expectativa Condicional*, explica o motivo) e a reforma é meramente a forma como algumas casas chegaram a esse estado; ela não agrega nenhum valor além da condição e da qualidade que produziu, uma vez que estas estejam totalmente registradas, e uma casa reformada e uma casa bem conservada, semelhantes em condição e qualidade, valem o mesmo. Se a questão for o que uma reforma causa no preço de uma casa específica, então a condição e a qualidade são mediadores, e um modelo que as mantém fixas responde a uma questão diferente — quanto vale a reforma *além da* condição e da qualidade que ela produziu, o que pode ser pequeno e, de qualquer forma, é uma grandeza diferente do efeito total da reforma. "Incluir a variável" é a regra correta para um fator de confusão e a errada para um mediador; nenhuma das duas pode ser escolhida até que o efeito desejado seja identificado.

Onde o avaliador a encontra. A causalidade reversa é uma questão de localização. A endogeneidade decorrente da simultaneidade é bem ilustrada pela qualidade das escolas, que é um problema real, e não hipotético. Se você realizar uma regressão do preço em relação à classificação da escola, os coeficientes parecem indicar quanto os compradores pagam pela escola. Mas a causalidade também funciona no sentido inverso: bairros mais caros têm uma base tributária maior e pais mais engajados e com melhores recursos, podendo atrair e reter professores com mais facilidade. A qualidade da escola pode elevar os preços, e preços mais altos podem melhorar a qualidade da escola. Os coeficientes não capturam nenhum desses efeitos; eles refletem uma combinação que depende da força relativa dos dois canais nesse mercado. A mesma relação bidirecional pode ocorrer com as taxas de criminalidade, a densidade de estabelecimentos comerciais e a cobertura arbórea. Em cada caso, o fator pode ser tanto uma causa quanto um efeito dos níveis de preço do bairro.

Uma reforma é um tratamento, mas não é atribuída aleatoriamente. No vocabulário da inferência causal, um *tratamento* é qualquer intervenção cujo efeito se busca avaliar, e uma reforma na cozinha é um exemplo disso. A dificuldade está em determinar quem a recebe. Muitos proprietários reformam quando esperam que o retorno supere o custo, e essa expectativa se baseia no que eles sabem sobre sua casa — algo que nenhum conjunto de dados registra —: uma boa planta baixa, uma localização privilegiada no bairro, um terreno que justifica o investimento. Essas mesmas qualidades elevam o preço diretamente: são fatores de confusão da reforma, e que o conjunto de dados não mede. Portanto, um modelo que inclui o indicador de reforma corrigiu a omissão do indicador, e não a confusão. Os coeficientes do indicador combinam o efeito da reforma sobre o preço com o preço adicional — além do que as características registradas explicam — das casas cujos proprietários optaram por reformar. A inclusão da variável eliminou a omissão; ela não tornou o regressor exógeno — ou seja, desvinculado do erro estrutural.

A amostra de imóveis vendidos não é aleatória. As pessoas vendem quando as circunstâncias são favoráveis ou os preços são atraentes, e outras vendem porque precisam; assim, os imóveis que são vendidos podem diferir daqueles que não são de maneiras que o modelo não percebe; quando isso ocorre, o elemento idiossincrático do preço de um imóvel vendido não é aleatório: o primeiro grupo o influencia em uma direção, enquanto as vendas em situação de dificuldade e as vendas

forçadas o influenciam na outra. Dentro das vendas, as transações em condições de mercado e as vendas em situação de dificuldade financeira constituem, cada uma, subgrupos adicionais não aleatórios. Todos os imóveis comparáveis em cada tabela são extraídos dessas vendas selecionadas. Qualquer conclusão de avaliação só pode ser estendida a imóveis não vendidos com base em suposições sobre como os vendidos foram selecionados, o que deve ser declarado no relatório.

A pontuação de estado de conservação pode ser influenciada pelo preço. A pontuação tem como objetivo medir o estado de conservação da casa e nada mais, e o avaliador atribui a pontuação ao imóvel objeto da avaliação durante a inspeção, antes de se chegar a qualquer conclusão sobre o valor. Os imóveis comparáveis são outra questão: eles podem ser escorados com base em fotos e comentários dos anúncios, após o conhecimento de seus preços de venda. Se o preço conhecido influenciar o escore — uma casa vendida por um valor alto sendo interpretada como um pouco mais bem conservada —, então o modelo de regressão passa a ser, em parte, uma função do resultado. Essa não é uma característica do estado de conservação em si, mas um defeito do processo de medição: *erro de medição dependente do resultado*, com o preço influenciando o escore. Trata-se do tipo não clássico descrito acima, com uma diferença. Para um desvio desse tipo, que transporta parte do desvio do preço para o escore, a direção é conhecida: o escore se move em direção ao escore que o preço de venda sugeriria, e o coeficiente de condição é empurrado para cima (outros erros no escore ainda podem puxar na direção oposta). A proteção é de natureza processual: escore os imóveis comparáveis com base nas evidências de seu estado antes de verificar por quanto foram vendidos e registre a justificativa de cada pontuação no arquivo de trabalho.

Por que importa para a solidez. A questão de saber se uma variável regressora é endógena é decidida por meio de argumentação, e não por qualquer resultado que a regressão comum possa mostrar. Nenhuma das verificações habituais de ajuste — um gráfico dos resíduos, a proporção da variação de preço explicada (R^2), o teste do modelo com vendas excluídas do ajuste (validação cruzada) ou um teste para verificar se um coeficiente poderia ser zero (um teste de significância) — pode estabelecer que uma variável explicativa é exógena, uma vez que o erro estrutural é inobservável, assim como sua relação com as variáveis explicativas. Existem testes formais — o teste de Hausman compara a estimativa comum com outra obtida de maneira diferente —, mas eles exigem um instrumento ou um segundo estimador, ou seja, suposições adicionais que os próprios dados não podem verificar. O que sempre pode ser fornecido é uma explicação fundamentada do mecanismo: por que esse regressor pode estar relacionado ao erro, em que direção e em que medida. Um relatório razoável apresenta esse argumento, em vez de sugerir que o problema não existe ao deixar de mencioná-lo.

Diga qual é o coeficiente, não qual se gostaria que fosse. O coeficiente de um regressor endógeno é um valor real e bem definido: a diferença no preço ajustado por unidade da característica, mantendo-se fixas as características medidas. Não se trata do efeito causal. Nas dezesseis vendas de Pacifica em que o indicador de reforma foi omitido (entrada 008, *Viés de Variável Omitida*), é correto afirmar que "essas casas com vista foram vendidas por $79,178 a mais, mantendo as características medidas fixas". Afirmar que "a vista contribui com $79,178 para o valor" sugere uma causa que a estimativa não sustenta. A primeira afirmação resistirá a um questionamento; a segunda, não.

O projeto supera a estimativa. É possível romper a influência mútua entre uma característica e o preço por meio da forma como os dados são organizados —- comparando imóveis antes e depois do bloqueio de uma vista, utilizando um limite onde a designação escolar muda, mas o parque habitacional permanece o mesmo, ou considerando uma reforma imposta por um evento externo, como um incêndio ou uma enchente, em vez de uma escolhida pelo proprietário —- cada modelo ainda se baseia em suposições que devem ser defendidas (de que nada mais mudou ao mesmo

tempo, de que o limite separa apenas a designação escolar), mas um modelo cujas suposições são defendidas alcança maior defensabilidade do que qualquer estimador que trabalhe com dados observacionais. É isso que a literatura sobre variáveis instrumentais tem a dizer em termos práticos, e sua relevância para a avaliação imobiliária é que um conjunto bem escolhido de imóveis comparáveis é, em si mesmo, um projeto.

Exemplo de avaliação resolvido. O conjunto de dados Pacifica pode ilustrar a endogeneidade, mas não pode resolvê-la, e a verdadeira lição do artigo é justamente explicar por que o conjunto de dados não consegue fazer isso.

Primeiro, a pergunta. Suponha que perguntem a um avaliador se uma proposta de reforma da cozinha de uma determinada casa, no valor de $45,000, seria recuperada na venda. Essa é uma pergunta sobre uma casa e dois preços que ela não pode ter ao mesmo tempo: seu preço após a reforma e seu preço no estado atual, $P_i(1) - P_i(0)$, onde $P_i(1)$ é o preço da casa i caso seja reformada e $P_i(0)$ é o preço caso não seja. Não se trata de uma questão sobre a cotação de mercado para o estado atual, e manter esse estado fixo ao responder seria o erro do mediador descrito acima.

As dezesseis características do registro 008 (*Viés de Variável Omitida*) apresentam um indicador de reforma cujo coeficiente é $60,000: a diferença de preço que os dados construídos atribuem a uma reforma — $60,000 a mais do que uma casa com a mesma área bruta locável (GLA), terreno, vista e escore de condição. Esse valor de $60,000 não representa o preço do ato de reforma em si; ele representa tudo o que a reforma trouxe de mais que as outras características não registram. Nesse conjunto de dados construído, a decisão sobre quais casas foram reformadas foi tomada pelo autor. O indicador de reforma é exógeno por definição, não está relacionado a nada que reste no erro, pois nada resta no erro; portanto, $60,000 representa, nesse conjunto de dados, o que uma reforma agrega ao preço, mantendo-se fixa a pontuação de condição registrada; uma reforma que também aumentasse o escore agregaria ainda mais.

Agora, suponhamos que esses mesmos dezesseis imóveis tenham vindo de um mercado real. Os proprietários optam por reformar e, suponhamos — o que é plausível — que os proprietários de casas com qualidades não observadas significativas (chamemos esse componente do preço u) sejam mais propensos a reformar do que os proprietários de casas, de resto, semelhantes. A regressão que inclui o indicador de reforma agora converge, à medida que as vendas se acumulam, não para $60,000, mas a

$$\widehat{\beta}_{\text{remodel}} \xrightarrow{p} \underbrace{60{,}000}_{\substack{\text{what the remodel brought that} \\ \text{the other features do not record}}} + \underbrace{\frac{\operatorname{Cov}(\widetilde{r},\, u)}{\operatorname{Var}(\widetilde{r})}}_{\text{extra price of the houses selected into remodeling}},$$

onde $\widetilde{r}$ é a parte do indicador de reforma que as características incluídas não predizem, Var (a variância) mede o quanto ela varia, e a seta marcada com p significa "aproxima-se cada vez mais, à medida que as vendas se acumulam". Se as casas reformadas apresentam, em média, $25,000 a mais de u do que as não reformadas observavelmente semelhantes, o coeficiente converge para aproximadamente $85,000, e nenhuma quantidade adicional de dados do mesmo mercado reduz esse excesso. O indicador de reforma, cuja entrada de omissão 008 (*viés de variável omitida*) foi estudada, agora é medido e incluído, e o coeficiente ainda não representa o efeito causal: o que ainda está sendo deixado de fora é u, que nenhum conjunto de dados registra.

Essa distinção tem peso na prática. Os coeficientes descrevem, em média, as casas que *foram* reformadas, ou seja, aquelas cujos proprietários consideraram que o retorno valia a pena. O imóvel objeto da avaliação é uma casa específica cujo proprietário ainda não se decidiu, e os coeficientes se aplicam a ela apenas se o imóvel se assemelhar àquelas casas no que diz respeito ao que seus proprietários sabiam — o que é exatamente o que o modelo não consegue perceber. Um avaliador

que responda à questão do retorno com base no valor de $85,000 superestima o retorno; aquele que a responde com base em um modelo que também mediu e manteve fixas todas as condições e qualidades resultantes da reforma subestima o retorno, reduzindo-o ao que a reforma acrescenta além dessas condições, o que, segundo o princípio da entrada 008 (*Viés de Variável Omitida*), é pouco ou nada. Ambos interpretaram a diferença de preço condicional associada à reforma como o efeito da própria reforma.

A pergunta diagnóstica a ser feita sobre qualquer coeficiente que se pretenda interpretar causalmente não é, portanto, "o modelo está bem especificado?", mas "qual é o efeito desejado e como essa variável chegou a assumir os valores que assumiu?" Se a resposta envolver uma escolha feita por alguém capaz de enxergar coisas que o modelo não consegue, os coeficientes descrevem essa escolha tanto quanto a característica em si.

References.

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Haavelmo, T. (1943). The Statistical Implications of a System of Simultaneous Equations. *Econometrica*, 11(1), 1–12.

Hausman, J. A. (1978). Specification Tests in Econometrics. *Econometrica*, 46(6), 1251–1271.

Pearl, J. (2009). *Causality: Models, Reasoning, and Inference* (2nd ed.). Cambridge University Press.

Wright, P. G. (1928). *The Tariff on Animal and Vegetable Oils*. Macmillan.

Cross-references: omitted variable bias; *conditional expectation*; *parameter identification*.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`009-endogeneity.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 009-endogeneity.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 009
%%   Title:    Endogeneity
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  endogeneity
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.1.0: the estimand is named before the variables are chosen
%% (confounder vs. mediator); a remodel is a treatment that is not randomly
%% assigned; its 60,000 is the price difference the constructed data
%% attach to a remodel; measurement error attenuates only in the classical case; a rating
%% contaminated by the known price is outcome-dependent measurement error.
```

```
% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ endogeneity, omitted_variable_bias,
               conditional_expectation, hedonic_regression,
               latent_variable, residual, comp_selection,
               paired_sales_analysis, adjustment,
               sales_comparison_approach ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2, formalized_by/2]).

article_concept(endogeneity).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.009').

local_term(instrument).
local_term(simultaneity).
local_term(selection).
local_term(causal_effect).
local_term(conditional_association).
local_term(treatment).
local_term(confounder).
local_term(mediator).
local_term(estimand).

defining_condition(endogeneity,
    "The regressor is correlated with the model's structural error term.").

mechanism(omitted_variables,
    "A price-affecting variable is excluded and correlates with an included regressor; it now sits
   ↪inside the error.").
mechanism(simultaneity,
    "The regressor is partly caused by, or jointly determined with, the outcome. Least squares
   ↪returns a blend of both directions.").
mechanism(selection,
    "Sample membership is related to the outcome, so the estimated relationship is conditional on
   ↪being in the sample.").
mechanism(measurement_error,
    "The regressor is recorded with error; the recording error enters the structural error and
   ↪biases the coefficient. Under classical error (independent of the true value and of everything
   ↪  else) the coefficient is attenuated toward zero; under non-classical error no general
   ↪direction follows.").

measurement_error_kind(classical,          attenuates_toward_zero).
measurement_error_kind(non_classical,      no_general_direction).
measurement_error_kind(outcome_dependent,  toward_the_outcome).
measurement_error_of(condition_rating, non_classical).
measurement_error_of(condition_rating_after_price, outcome_dependent).

remedy(omitted_variables, "Measure and include the variable, or bound the bias.").
remedy(simultaneity,      "Find an instrument, or a design that breaks the loop.").
remedy(selection,         "Model the selection, or redefine the population the conclusion is about
   ↪.").
remedy(measurement_error, "Measure better, or obtain a second independent measurement of the same
   ↪characteristic.").

generalizes(endogeneity, omitted_variable_bias).
special_case_of(omitted_variable_bias, endogeneity).
```

```
shrinks_with_sample_size(imprecision).

distinguishable_from_imprecision(endogeneity) :-
    \+ shrinks_with_sample_size(endogeneity).

role(confounder, "A cause of both the regressor and the price.").
role(mediator,   "The channel through which the regressor acts on the price.").
include_rule(confounder, include,  "Its effect otherwise rides on the regressor's coefficient.").
include_rule(mediator,   exclude,  "Holding it fixed leaves only the direct effect, a different
   ↪quantity from the total effect.").

treatment(remodel).
confounder_of(unobserved_quality_u, remodel, price).   % floor plan, micro-location, suitability
mediator_of(condition, remodel, price).
mediator_of(quality,   remodel, price).

estimand(condition_rate,
    "Traditional appraisal: the market's rate for condition, with condition as the regressor; the
   ↪remodel is how some houses came to their condition and earns no value of its own. RCA-based
   ↪appraisal never asks this.").
estimand(remodel_total_effect,
    "What a remodel does to a particular house's price: condition and quality are mediators and
   ↪must not be held fixed.").
estimand(remodel_direct_effect,
    "The remodel's effect apart from the condition and quality it produced: what a model holding
   ↪those fixed estimates; may be small; not the total effect.").

variable_choice(remodel_total_effect, V, exclude) :- mediator_of(V, remodel, price).
variable_choice(remodel_total_effect, V, include) :- confounder_of(V, remodel, price).
variable_choice(condition_rate, condition, regressor).

encounter(school_quality, simultaneity,
    "School quality can raise prices and prices can raise school quality via tax base and parental
   ↪resources; the coefficient then recovers neither effect.").
encounter(renovation_choice, omitted_variables,
    "A remodel is a treatment that is not randomly assigned: owners remodel when they expect the
   ↪return to justify it, on qualities u that also raise price. u is a confounder the dataset does
   ↪ not measure, so including the remodel indicator cures the omission of the indicator, not the
   ↪confounding.").
encounter(comparable_set, selection,
    "Sold properties are selected: sellers who choose their moment push the price one way,
   ↪distressed and forced sellers the other; this matters when the selection is related to what
   ↪the model does not see.").
encounter(condition_rating, measurement_error,
    "Comparables may be rated from photographs after their sale prices are known; if the known
   ↪price nudges the rating, the regressor is partly a function of the outcome. For a nudge that
   ↪carries part of the price deviation into the score, the condition coefficient is pushed upward
   ↪.").
protection(condition_rating,
    "Rate the comparables from the evidence of their condition before looking at the price; record
   ↪the basis of each rating.").

bidirectional_with_price(school_quality).
bidirectional_with_price(crime_rate).
bidirectional_with_price(retail_amenity_density).
bidirectional_with_price(tree_canopy).

cures(measuring_the_variable, omitted_variables).
```

```
omitted_component(renovation_choice, unobserved_quality_u).
measurable(remodel_numeric).

remains_endogenous_after_inclusion(remodel_numeric) :-
    encounter(renovation_choice, omitted_variables, _),
    omitted_component(renovation_choice, U),
    \+ measurable(U).

coefficient_component(remodel_numeric, what_the_work_produced,
    "60,000: the price difference the constructed data attach to a remodel, holding GLA, lot, view
   ↪ and the condition score fixed; it stands for whatever the remodel brought that the other
   ↪ features do not record.").
coefficient_component(remodel_numeric, value_of_selected_properties,
    "The unobserved quality of properties whose owners chose to remodel; positive under positive
   ↪ selection, negative under negative selection.").

coefficient_limit(SelectionDifference, Limit) :-
    Limit is 60000 + SelectionDifference.

consequence(renovation_payback_question,
    "A coefficient from observational data is the conditional association among the properties that
   ↪  were remodeled; it need not equal the causal effect of remodeling the particular subject, P_i
   ↪ (1) - P_i(0).").
consequence(two_ways_wrong,
    "Reading the selected coefficient overstates the return under positive selection; reading a
   ↪ model that holds condition and quality fixed understates it, to the direct effect alone.").

defensibility_consequence(not_from_the_regression_itself,
    "Residual plots, R-squared, cross-validation and significance tests cannot establish exogeneity
   ↪ ; formal tests (Hausman) need an instrument or a second estimator, i.e. assumptions the data
   ↪ cannot check.").
defensibility_consequence(state_what_it_is,
    "A coefficient on an endogenous regressor is a well-defined conditional association; reporting
   ↪ it as a causal contribution asserts more than the estimate supports.").
defensibility_consequence(design_beats_estimation,
    "Breaking the loop in how data are assembled does more than any estimator applied afterward; a
   ↪ well-chosen comparable set is itself a design.").

design(before_after_view_obstruction).
design(boundary_discontinuity_school_assignment).
design(externally_forced_renovation).

diagnostic_question(
    "What effect is wanted, and how did this variable come to take the values it took? If a chooser
   ↪  could observe what the model cannot, the coefficient describes the choice as much as the
   ↪ characteristic.").

% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).
```

Identificação de parâmetros (Parameter Identification)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/xjszh949

Definição formal. Um parâmetro é identificado quando é determinado de forma única pela distribuição conjunta dos dados observáveis (a frequência com que cada combinação de características e preço ocorre entre todas essas vendas), dadas as suposições e a especificação do modelo. A identificação é logicamente anterior à estimativa e distinta dela.

Enquadramento intuitivo. Existem algumas taxas que as vendas simplesmente não conseguem indicar, e nenhum método vai mudar isso. Se todas as casas reformadas no mercado estiverem em excelente estado e todas as casas em excelente estado tiverem sido reformadas, as vendas mostram quanto as duas juntas valem e nada sobre cada uma isoladamente; uma regressão que apresenta uma taxa para cada uma delas — como se faz quando as duas quase sempre andam juntas — está relatando uma divisão que o mercado mal conseguiu estabelecer. Se todos os imóveis comparáveis tiverem uma vista melhor do que o imóvel objeto da avaliação, a taxa de vista está sendo interpretada além do que os dados permitem. Se as únicas vendas que mostram uma mudança nas condições de mercado ao longo do tempo forem também as únicas que mostram uma mudança nas taxas de juros hipotecárias, não é possível distinguir uma da outra. Essas são questões sobre o que as vendas contêm, feitas antes de qualquer ajuste, e a resposta é a mesma, quer o método ajuste uma taxa em toda a faixa de uma característica, quer taxas diferentes em trechos distintos dela, como faz o MARS (Splines de Regressão Adaptativa Multivariada, Friedman 1991, o principal método de regressão da Revista): O MARS só consegue identificar onde uma taxa muda quando as vendas contêm o contraste necessário para demonstrá-la. A primeira pergunta do avaliador, portanto, não é "qual é a taxa", mas "estas vendas podem me dizer isso?".

Para o leitor que deseja entender o mecanismo. O termo estatístico para isso é identificação: se toda a população de vendas, medida sem erros, determinaria o parâmetro de fato. O método dos mínimos quadrados ordinários torna visível o caso extremo ao descartar uma das duas características que se movem exatamente em sincronia, e oculta o caso perigoso, em que elas se movem quase em sincronia e dois números acabam dependendo das mesmas poucas vendas. O artigo aborda ambos os casos, bem como os casos de extrapolação e de efeitos temporais confundidos com os quais a grade se depara diariamente.

Este artigo trata de estatística: ele analisa o que um conjunto de dados poderia revelar, em princípio, antes da aplicação de qualquer estimador (um método de cálculo das taxas a partir das vendas, como OLS ou MARS), e destina-se tanto a quem está compilando conjuntos de dados comparáveis quanto a quem está realizando o ajuste de modelos de regressão.

Um *parâmetro* aqui é um número que o modelo deve fornecer — uma taxa ou coeficiente, a partir do qual se calcula um ajuste. A questão levantada pela estimativa é a seguinte: com base na amostra, o que devo considerar como minha melhor estimativa do parâmetro? A identificação levanta uma questão prévia: se eu tivesse toda a população — ou seja, todas as transações que algum dia ocorrerão nesse mercado, medidas sem erro —, o parâmetro seria determinado?

Se a resposta for não, então o parâmetro não é identificado e nada do que for feito posteriormente poderá corrigir isso. Um estimador aprimorado não fará diferença, uma amostra maior do mesmo tipo de vendas não será útil e um modelo mais sofisticado também não ajudará, a menos que

acrescente uma suposição que os dados não possam testar (o caso causal abaixo), e pode até mesmo ocultar o problema. A falha em identificar um parâmetro está relacionada à questão e aos dados utilizados — o que o mercado produziu e o que o avaliador coletou —, e não ao método do analista.

A falha de identificação fica mais fácil de perceber quando duas características sempre ocorrem juntas. Imagine que todos os imóveis que passaram por reforma também recebam a nota "excelente" (9,00) e que todos os imóveis com nota "excelente" também tenham passado por reforma; nesse caso, os conjuntos de imóveis reformados e aqueles com nota "excelente" são idênticos. O mercado paga um preço mais alto por esse grupo — por uma casa excelente e reformada em vez de uma casa boa que não foi reformada. Não importa quantas vendas observemos, não podemos separar essa diferença de preço entre a condição registrada e o que quer que a reforma tenha trazido que as outras características não registram, porque, nesse mercado, uma nunca varia sem a outra. Sabemos o total; não sabemos as partes.

Quando o método dos mínimos quadrados deixa isso claro no caso de colinearidade exata (uma característica é uma função linear exata das outras), é porque a matriz de projeto — ou seja, a tabela composta pelas colunas dos regressores (variáveis explicativas) que o estimador utiliza — é de ra deficiente: uma de suas colunas é uma combinação exata das demais. O software, portanto, descarta um coeficiente ou retorna um valor ausente. Trata-se apenas de uma espécie de cortesia. As situações perigosas são os casos próximos — aqueles em que as duas variáveis variam juntas *quase* sempre —, pois, nesses casos, os parâmetros são tecnicamente identificáveis; o software fornece dois números, e ambos se baseiam no pequeno número de observações que quebram o padrão. Eles são identificados; mas, com apenas algumas vendas quebrando o padrão, são tão imprecisos que, na prática, os dados não conseguem diferenciá-los. É aí que um problema de identificação e um problema de precisão se assemelham. É a isso que se resume a multicolinearidade (características que se movem quase exatamente juntas) do ponto de vista da identificação.

A identificação pode falhar mesmo na ausência total de colinearidade, quando o parâmetro em questão é causal e os dados são observacionais, a menos que seja adicionada uma suposição que os dados não possam testar. O exemplo da entrada 009 (*Endogeneidade*), no qual as mesmas dezesseis vendas provêm de um mercado real, é desse tipo: a associação entre reforma e preço pode ser identificada — já que é uma característica da distribuição conjunta e uma amostra grande a estimará com precisão —— enquanto o efeito causal da reforma não pode, porque a distribuição observável não contém informações que permitam distinguir o valor agregado pela reforma do valor extra que as casas já possuíam e que levou seus proprietários a realizar a obra. Para identificar o parâmetro causal, é necessário fazer uma suposição que, por si só, não pode ser testada com base nos dados, e a confiabilidade da conclusão depende, portanto, da credibilidade dessa suposição.

Onde o avaliador a encontra. O requisito de abrangência. A regra que exige que o imóvel objeto da avaliação seja abrangido — ou seja, que sejam incluídos imóveis comparáveis tanto acima quanto abaixo dele para cada característica importante — é apresentada como uma regra prática e responde a duas questões diferentes que vale a pena distinguir. A primeira é a identificação: essas vendas apresentam contraste nas características, variando em relação às outras? Se todos os imóveis comparáveis tiverem a mesma vista, não será possível obter uma taxa para as características a partir deles. A segunda é o suporte: o imóvel objeto da avaliação está dentro do intervalo no qual a taxa foi determinada? Se todos os imóveis comparáveis tiverem uma vista melhor do que o imóvel objeto da avaliação, pode muito bem existir uma taxa — proveniente dessas vendas ou de um conjunto de dados maior —, mas aplicá-la ao imóvel objeto da avaliação significa extrapolar além dos dados. A delimitação protege o segundo critério; somente esse contraste protege o primeiro. Um imóvel objeto da avaliação ainda pode estar localizado em uma área onde duas características nunca variam entre

si, e um imóvel não objeto da avaliação ainda pode receber uma taxa identificada em outro lugar, o que constitui a solução do "conjunto de dados maior" permitida pela seção de defensabilidade.

Um exemplo de características que não variam independentemente dentro de um submercado: um setor em que cada casa no lado da rua com vista possui uma planta baixa maior; a vista e o tamanho não podem ser tratados como fatores separados nesse setor. Um avaliador que faz ajustes separados para ambos está, na prática, apresentando dois valores que os dados da área não conseguem distinguir, e a forma como o valor combinado é dividido entre eles depende do julgamento do avaliador ou de outro mercado. Isso pode ser apropriado, mas é uma afirmação diferente de "derivado do mercado".

Idade, estado de conservação e época de construção. Esses fatores costumam estar intimamente ligados. Casas mais antigas tendem a estar em pior estado de conservação e foram construídas de acordo com padrões diferentes. O uso de uma tabela de ajustes com linhas separadas para idade e estado de conservação sugere que o mercado avalia esses fatores separadamente e que os dados podem diferenciá-los. Se os dados disponíveis são capazes de diferenciá-los é algo que deve ser verificado, e não presumido, e os dados muitas vezes não passam nessa verificação.

Tempo e condições de mercado. Há duas falhas diferentes ocultas aqui. Se a tabela tiver uma linha para as condições de mercado e nenhuma linha para os outros fatores que mudaram ao longo do período — taxas de juros, estoque, um novo empregador —, o coeficiente de tempo é identificado, mas é composto e não representa apenas o efeito das condições de mercado: toda a variação é atribuída ao único rótulo disponível, o que corresponde ao caso de variável omitida da entrada 008 (*Viés de Variável Omitida*). Se ambas as linhas estiverem presentes, mas as únicas vendas que apresentam uma variação nas taxas de juros forem aquelas que apresentam uma variação nas condições de mercado, a divisão entre elas não é identificada, o que é o caso desta entrada.

Por que importa para a solidez. Ao fazer a pergunta de identificação, é preciso fazê-la antes da pergunta de estimativa, pois a ordem é importante. Se um avaliador considerar primeiro "o que meus dados me permitem distinguir?" e só depois "qual a melhor forma de estimá-lo?", os ajustes obtidos serão aqueles que os dados podem sustentar. Por outro lado, se a pergunta de identificação for feita por último, o resultado serão valores confiáveis para quantidades que ninguém poderia ter medido.

Um parâmetro que não seja identificado deve ser relatado como tal. Quando os dados determinam um efeito combinado, mas não sua divisão, a abordagem razoável não é omitir os ajustes, mas sim apresentar uma descrição honesta de como eles foram divididos: ou seja, que o grupo comparável não consegue separar esses dois efeitos, que a divisão utilizada se baseia em um conjunto de dados maior ou em um julgamento, e qual é o efeito combinado, já que é o efeito combinado que os dados realmente determinam. O leitor pode então avaliar a divisão. Em contrapartida, o leitor não pode avaliar dois valores apresentados como derivados do mercado quando, na verdade, apenas a soma deles o é.

A identificação é o ponto de encontro entre a metodologia e a USPAP. USPAP significa Normas Uniformes de Prática Profissional de Avaliação. Ela exige que o avaliador colete, verifique e analise todas as informações necessárias para que os resultados da avaliação sejam confiáveis (Regra 1-4 das Normas). As diretrizes dos credores abordam os ajustes de forma direta: o Guia de Vendas da Fannie Mae exige que os ajustes reflitam a reação do mercado às diferenças entre os imóveis. Nenhuma das regras determina que cada linha da tabela deva ser identificada separadamente a partir dos imóveis comparáveis apresentados ao leitor; a reação do mercado pode provir de vendas emparelhadas fora da tabela, de uma amostra mais ampla ou de um julgamento divulgado — a solução apresentada acima. Na interpretação do Journal, o que as regras fazem é tornar a questão da identificação obrigatória: um avaliador que alega apoio do mercado para os

ajustes deve ser capaz de indicar quais dados o identificam. Enquadrada dessa forma, a questão é verificável — é possível inspecionar os dados utilizados e verificar se eles contêm o contraste — sem transformar o teste matemático de identificação em um teste de conformidade.

A solução está no projeto, não no cálculo. Se um parâmetro não for identificado, a solução é alterar os dados utilizados — ou seja, ampliar o escopo geográfico, prolongar o período de tempo, identificar os imóveis que quebram o padrão — ou modificar a afirmação. Nenhum estimador pode recuperar informações que os dados não contenham.

Exemplo de avaliação resolvido. Considere o conjunto de dados Pacifica, com dezesseis imóveis, disponível em, na entrada 008 (*Viés de Variável Omitida*). O parâmetro "Condição" nesse conjunto de dados corresponde à pontuação de condição do Journal: uma estimativa da condição da casa em relação à condição das residências vizinhas em seu mercado definido. Ela se baseia na compreensão do avaliador sobre esse mercado e não deve entrar em conflito substancial com a compreensão de outros avaliadores que atuam no mesmo mercado. O escore varia de 0,00 a 10,00: a porcentagem de casas no mercado que estão em pior estado, dividida por dez. O conjunto de dados registra três níveis: média (5,00), boa (7,00) e excelente (9,00), e os dados construídos pagam $20,000 por ponto. Assim como nas entradas 008 (*Viés de Variável Omitida*) e 009 (*Endogeneidade*), incluir a condição na regressão é o que a avaliação tradicional faz, e não o método da Revista, a avaliação baseada em RCA (entrada 007, *Expectativa Condicional*). Restrinja o conjunto de dados às dez propriedades que se enquadram em um único padrão — em bom estado e não reformadas, ou em excelente estado e reformadas: os imóveis comparáveis A, B, C, D, G, I, K, M, N e O. Dois critérios de seleção formam essa subamostra, e eles têm funções diferentes. Excluir E, H e J (a casa excelente que nunca foi reformada e as duas casas reformadas classificadas como boas) deixa um padrão realista: como é um mercado quando a reforma é a principal razão pela qual uma casa atinge o maior escore de condição nos dados (aqui, 9,00), como pode acontecer. Deixar de lado as três casas medianas, F, L e P, é artificial e é feito para tornar a falha exata, em vez de aproximada; o caso aproximado, que é o perigoso, é abordado após a tabela. Considere os dezimóveis como o conjunto completo de dados do avaliador — um submercado no qual a reforma e a melhor condição registrada nunca ocorrem separadamente. Em relação a essa população, a divisão não é identificada; as dezesseis propriedades completas mostram que a falha veio dos dados do submercado, não do mercado.

Nessa subamostra, a condição registrada e a reforma estão relacionadas por uma identidade exata: cond = 7+2·remodel em cada uma das dez propriedades. Ao realizar o ajuste da especificação completa — área habitável bruta (GLA), lote, vista, condição, reforma —, o software deve descartar uma das duas colunas colineares, e a escolha de qual delas será descartada determina o que será impresso. Ambos os resultados são mostrados:

	Subamostra (10)		Amostra completa (16)
	a reforma foi cancelada	condição retirada	
Interceptação	−240,000	110,000	−30,000
GLA	600	600	600
Lote	25	25	25
Visualizar	100,000	100,000	100,000
Condição (por ponto)	50,000	*deixou cair*	20,000
Reforma	*deixou cair*	100,000	60,000

Três aspectos desta tabela merecem atenção.

Em primeiro lugar, nem o coeficiente de condição nem o coeficiente de reforma são meramente imprecisos; qualquer que seja o que for omitido, ele fica ausente, e o outro assume um valor que

depende apenas dessa omissão. A matriz de projeto tem seis colunas (uma coluna de uns para a interceptação, GLA, lote, vista, condição e reforma), mas apenas cinco que contêm informações distintas (rajo 5) e o método dos mínimos quadrados não oferece uma resposta única: cada par $(\beta_{\text{cond}}, \beta_{\text{remodel}})$ na reta $\beta_{\text{cond}} + \frac{1}{2}\,\beta_{\text{remodel}} = 50{,}000$, cada um com sua própria interceptação, realiza o ajuste às dez vendas de maneira igualmente e exatamente adequada. As duas colunas de subamostras da tabela são dois pontos nessa reta. As interceptações diferem pela mesma razão: cada uma é o preço ajustado de uma casa sem área habitável, sem terreno e sem vista — com um escore de condição igual a zero em um ajuste e sem reforma no outro —, o que nenhuma casa é, e nem isso é um fato de mercado.

Em segundo lugar, o que não depende da queda é a diferença de preço entre uma casa excelente, reformada, e uma boa, que não foi reformada: \$100,000, que se lê como \$50,000 por ponto em dois pontos de uma coluna e como \$100,000 na reforma na outra; e, em ambos os casos, precisamente $2 \cdot 20{,}000 + 60{,}000$ — os dois pontos da condição registrada mais tudo o que a reforma trouxe consigo. Um leitor que coloca o \$50,000 ao lado do \$20,000 do mercado e considera isso um exagero leu uma forma arbitrária de apresentar o resultado (aquela em que a reforma foi omitida) como se fosse uma taxa; o título da coluna indica o que realmente é. As dez vendas determinam, ao dólar, a diferença de preço entre uma casa excelente, reformada, e uma boa que não foi reformada, e não dizem nada sobre como essa diferença se distribui. Observe que isso não é viés no sentido da entrada 008 (*Viés de Variável Omitida*). O \$100,000 está absolutamente correto quanto à pergunta que a subamostra pode responder; trata-se simplesmente de uma pergunta diferente.

Em terceiro lugar, GLA, lote e vista são recuperados com seus valores de geração — 600, 25 e 100,000 — inalterados em relação à amostra completa. A identificação é feita parâmetro por parâmetro. Um modelo pode identificar a maioria de seus coeficientes e falhar em três — neste caso, condição, reforma e, junto com eles, a interceptação, cujo valor exibido depende apenas de qual das duas colunas colineares o software descarta — e a falha é invisível nos coeficientes que foram bem-sucedidos. O que os dez imóveis determinam é a diferença combinada de preço entre dois pontos registrados de "condição" e "remodelação": \$100,000.

O contraste com a entrada 008 (*Viés de Variável Omitida*) é o ponto central desta entrada. Nesse caso, as informações necessárias estavam presentes nos dados e o modelo não conseguiu utilizá-las: a inclusão do indicador de remodelação resolveu tudo. Aqui, incluir o indicador de reforma não muda nada, porque a informação simplesmente não está presente na subamostra. Mesma especificação, mesmo estimador, mesmo software — e uma falha de um tipo totalmente diferente, que só pode ser corrigida por imóveis fora da linha $\text{cond} = 7 + 2 \cdot \text{remodel}$. As seis propriedades separadas fazem isso de duas maneiras diferentes. E, uma excelente casa que nunca foi reformada, e H e J, casas reformadas em bom estado, separam as duas colunas diretamente: cada um desses contrastes identifica a divisão a partir das próprias vendas, considerando apenas a forma do próprio modelo, sem nenhuma suposição sobre taxas fora do intervalo dos dados. F, L e P, como casas médias, também quebram a identidade, mas separam as colunas apenas por meio de uma suposição: que a taxa de condição entre 5,00 e 7,00, que elas fornecem, também se aplica entre 7,00 e 9,00, onde se situam todas as casas reformadas. Coloque de volta apenas F, L e P e o software retorna dois números novamente — aqui, exatamente os valores gerados, pois os dados não contêm ruído —, mas ambos se baseiam em três vendas e nessa suposição. Isso é muito semelhante ao caso próximo que a entrada chamou de perigoso: formalmente identificado, mas baseado nas três vendas que quebram o padrão e na suposição de que a taxa entre 5,00 e 7,00 se mantém entre 7,00 e 9,00. Com ruído real, os dois números oscilariam juntos ao longo da linha $\beta_{\text{cond}} + \frac{1}{2}\beta_{\text{remodel}} = 50{,}000$. Adicionar E, H e J de volta é o que identifica a diferença em relação às vendas isoladas. A correção nunca foi estatística.

References.

Fisher, F. M. (1966). *The Identification Problem in Econometrics*. McGraw-Hill.

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Koopmans, T. C. (1949). Identification Problems in Economic Model Construction. *Econometrica*, 17(2), 125–144.

Manski, C. F. (1995). *Identification Problems in the Social Sciences*. Harvard University Press.

Cross-references: endogeneity; omitted variable bias; conditional expectation.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`010-identification.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 010-identification.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 010
%%   Title:    Parameter Identification
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  identification
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point). The knowledge base carries the
%% score and the generating function in those units.
%%
%% The galley reconstructs the entry's identification failure from the
%% dataset itself: not_identified_in_subsample/0 proves the collinearity
%% rather than asserting it.

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

% --- From the dictionary ---------------------------------------------
% term(identification, "Identification", econometric_method,
%      "A parameter is identified when it is uniquely determined by the
%       joint distribution of the observable data given the assumptions
%       of the model; identification concerns what the data could reveal
%       in principle and is logically prior to, and separate from,
%       estimation.", published, 'dictionary-2026.1').
%
% depends_on(identification, conditional_expectation).
```

```
% depends_on(identification, endogeneity).
% ----------------------------------------------------------------------

uses_terms([ identification, endogeneity, omitted_variable_bias,
               conditional_expectation, multicollinearity,
               hedonic_regression, comp_selection,
               paired_sales_analysis, adjustment, uspap,
               standards_rule ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2,
                  formalized_by/2, generalized_by/2]).

article_concept(identification).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.010').

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

local_term(rank_deficiency).
local_term(design_matrix).
local_term(bracketing).
local_term(estimand).

% ======================================================================
% THE DISTINCTION
% ======================================================================

asks(estimation,     "Given this sample, what is the best guess at the parameter?").
asks(identification, "Would the entire population pin the parameter down at all?").

prior_to(identification, estimation).

% What does NOT repair an identification failure.
does_not_repair(better_estimator).
does_not_repair(larger_sample).
does_not_repair(more_sophisticated_model).

% ======================================================================
% THE SUBSAMPLE ON WHICH REMODEL IS NOT IDENTIFIED
% ======================================================================
%
% Condition score from the dataset's three levels: average 5.00, good 7.00,
% excellent 9.00.
cond_score(P, S) :- attribute_value(P, cond_score, S).

% The generating function, from the knowledge base.
true_coefficient_score(K, V) :- true_coefficient(K, V).

% Restrict to good (7.00) or excellent (9.00) properties, in a submarket
% where every excellent house was remodeled and no good one was (the three
% average homes are set aside to keep the illustration exact). Within the
% restriction, cond = 7 + 2*remodel identically, so the two columns are
% perfectly collinear given an intercept.

in_subsample(P) :-
```

```
    property(P),
    cond_score(P, C),
    attribute_value(P, remodel_numeric, R),
    ( C =:= 9.0 -> R =:= 1 ; C =:= 7.0, R =:= 0 ).

subsample(Ps) :- findall(P, in_subsample(P), Ps).

%! collinear_in_subsample is semidet.
%
% Proves cond = 7 + 2*remodel at every property of the subsample. This is
% the identification failure, derived from the data rather than asserted.

collinear_in_subsample :-
    forall(in_subsample(P),
           ( cond_score(P, C),
             attribute_value(P, remodel_numeric, R),
             C =:= 7 + 2*R )).

%! not_identified_in_subsample(?ParamA, ?ParamB) is semidet.

not_identified_in_subsample(cond_score, remodel_numeric) :-
    collinear_in_subsample.

% The six properties that BREAK the pattern. Two kinds: E, H and J separate
% the columns directly (an excellent house never remodeled; remodeled houses
% at good); F, L and P separate them only under the assumption that the
% condition rate from 5.00 to 7.00 holds from 7.00 to 9.00.
breaks_pattern(P) :- property(P), \+ in_subsample(P).
direct_contrast(P) :- breaks_pattern(P), cond_score(P, C), C >= 7.0.
linearity_contrast(P) :- breaks_pattern(P), cond_score(P, C), C < 7.0.

% ======================================================================
% WHAT THE SUBSAMPLE DOES AND DOES NOT DETERMINE
% ======================================================================

% Fitted on the subsample (n = 10) with the remodel column dropped; see
% entry.tex. With the condition column dropped instead: intercept 110,000,
% remodel 100,000, the same three rates. Both lie on
% beta_cond + beta_remodel/2 = 50,000.
subsample_coefficient(intercept,     -240000).
subsample_coefficient(gla_sqft,           600).
subsample_coefficient(lot_sqft,            25).
subsample_coefficient(view_numeric,    100000).
subsample_coefficient(cond_score,       50000).   % per point
% remodel_numeric: not estimable (rank deficiency).

not_estimable(remodel_numeric, subsample).
alternative_normalization(condition_dropped, intercept, 110000).
alternative_normalization(condition_dropped, remodel_numeric, 100000).

%! normalizations_agree_on_the_difference is semidet.
%  2 points * 50,000 = 100,000 on the remodel = 2*20,000 + 60,000.
normalizations_agree_on_the_difference :-
    subsample_coefficient(cond_score, S),
    alternative_normalization(condition_dropped, remodel_numeric, M),
    2 * S =:= M,
    true_coefficient_score(cond_score, A), true_coefficient_score(remodel_numeric, B),
    M =:= 2 * A + B.
```

```
%! identified_sum_is_correct is semidet.
%
% The subsample's condition coefficient, per point, equals the recorded
% condition's rate plus the remodel's 60,000 spread over the two points
% that separate good from excellent: 20,000 + 60,000/2 = 50,000. Across
% those two points, 100,000 = 2*20,000 + 60,000, the price difference the
% data determine and cannot divide.

identified_sum_is_correct :-
    subsample_coefficient(cond_score, S),
    true_coefficient_score(cond_score, A),
    true_coefficient_score(remodel_numeric, B),
    S =:= A + B / 2,
    2 * S =:= 2 * A + B.

%! identification_is_parameter_by_parameter is semidet.
%
% GLA, lot and view are recovered at their generating values in the
% subsample even though two other parameters are not identified.

identification_is_parameter_by_parameter :-
    forall(member(R, [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric]),
           ( subsample_coefficient(R, X), true_coefficient_score(R, X) )).

% ======================================================================
% CONTRAST WITH ENTRY 008
% ======================================================================

failure_kind(omitted_variable_bias,
    "The information is present in the data and the model fails to use it. Including the variable
   ↪fixes it.").
failure_kind(identification,
    "The information is absent from the data relied upon. Including the variable fixes nothing.").

remedy(omitted_variable_bias, include_the_variable).
remedy(identification,        change_the_data_or_the_claim).

% ======================================================================
% APPRAISAL ENCOUNTERS
% ======================================================================

encounter(bracketing,
    "Bracketing answers two questions: contrast varying apart from the other characteristics (is
   ↪the rate identified at all?) and support (does the subject lie inside the range where it was
   ↪found?). Bracketing guards support; only such contrast guards identification.").
encounter(tract_subdivision,
    "Where every view-side home is also the larger plan, view and size cannot be separated within
   ↪that tract.").
encounter(age_and_condition,
    "Age, condition and era of construction often move together; separate grid lines assert a
   ↪separation the data may not support.").
encounter(time_adjustment,
    "A market-conditions coefficient is identified but composite: it attributes to time everything
   ↪else that changed over the period, and is not the effect of market conditions alone.").

% Near-misses are the dangerous case: formally identified, practically not.
dangerous_case(near_collinearity,
    "Two coefficients technically identified but determined by the handful of observations that
   ↪break the pattern; this is multicollinearity seen from the identification side.").
```

```
% ======================================================================
% DEFENSIBILITY
% ======================================================================

defensibility_consequence(order_of_questions,
    "Ask what the data can distinguish before asking how best to estimate it; the reverse order
   ↪produces confident numbers for unmeasurable quantities.").
defensibility_consequence(report_the_sum,
    "Where two effects are not separately identified, report the combined effect the data do
   ↪determine and disclose the basis of any split applied.").
defensibility_consequence(uspap_link,
    "In the Journal's reading, USPAP SR 1-4 (credible results) and the Fannie Mae Selling Guide (
   ↪market-based adjustments) make the identification question obligatory -- which data identify
   ↪this adjustment? -- without requiring each grid line to be identified from the comparables in
   ↪front of the reader.").
defensibility_consequence(remedy_is_design,
    "Widen the geography, extend the period, or find the properties that break the correlation; no
   ↪estimator recovers absent information.").
```

A obra pública e seus efeitos sobre o valor (The Scheme, and Effects on Value)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.1.0
DOI: 10.67330/30ncvp43

Definição formal. O *empreendimento* — termo utilizado no Reino Unido e na Comunidade Britânica, para o qual a legislação dos Estados Unidos utiliza *o termo "projeto"* — é o projeto ou empreendimento para o qual a propriedade é adquirida compulsoriamente (expropriada por domínio eminente, ou "condemned", nos termos dos Estados Unidos), juntamente com a autoridade legal que o fundamenta, considerada como a causa à qual são atribuídos os efeitos sobre o valor. Um *efeito sobre o valor* é a diferença entre o valor do imóvel e o valor que ele teria em um cenário contrafactual declarado (um estado descrito do mundo que não ocorreu, como o mundo sem o projeto). *A desconsideração do empreendimento* é a orientação de que os efeitos de valor atribuíveis ao empreendimento sejam deixados de lado (o que a prática dos Estados Unidos denomina regra da influência do projeto ou regra do escopo do projeto).

Scheme nas línguas da Revista. *Os equivalentes são o termo mais usado na literatura de avaliação ou desapropriação do ordenamento em causa; havendo dois em uso, apresentam-se ambos.*

UK English	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
American English	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
German	das Vorhaben (also das Unternehmen)
French	l'opération (also le projet)
Spanish	el proyecto de obras (mod. la actuación)
Portuguese	a obra (also o empreendimento)
Japanese	事業 (jigyō)
Korean	공익사업 (gongik saeop)
Chinese (Simp.)	建设活动 (jiànshè huódòng; statutory collective noun — no valuation term of art)
Chinese (Trad.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè)
Arabic	المشروع (al-mashrūʿ; Maghreb statutes: العملية)
Turkish	imar ve hizmet teşebbüsü
Russian	объект (obyekt; no single term — statutory periphrasis, ЗК ст. 56.8)

Value effect nas línguas da Revista. *Os equivalentes são o termo mais usado na literatura de avaliação ou desapropriação do ordenamento em causa; havendo dois em uso, apresentam-se ambos.*

UK English	betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable to the scheme)
American English	project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminution before the taking is also called condemnation blight)
German	die Wertänderung (Wertsteigerung / Wertminderung)
French	le changement de valeur (statute: plus-value only; moins-value is doctrine)
Spanish	la plusvalía / la minusvalía
Portuguese	a valorização / a depreciação (Pt. mais-valia)
Japanese	開発利益 / 価格の変動 (kaihatsu rieki / kakaku no hendō)
Korean	가격의 변동 / 개발이익 (gagyeok-ui byeondong / gaebal iik)
Chinese (Simp.)	增值 / 贬值 (zēngzhí / biǎnzhí)

Chinese (Trad.)	市價變動 (shìjià biàndòng)
Arabic	القيمة في النقصان / الزيادة (the statutory pair; Egypt art. 17)
Turkish	değer artışı / değer düşüklüğü
Russian	изменение стоимости (прирост / снижение)

Enquadramento intuitivo. Em termos mais simples, o empreendimento (na prática dos Estados Unidos, *o projeto*) é o projeto para o qual o governo está desapropriando o terreno: uma estrada, uma ferrovia, um reservatório, uma remodelação. O projeto geralmente altera o valor dos terrenos ao seu redor, e a regra em muitas jurisdições é que o proprietário receba, em linhas gerais, o que o terreno valeria se o projeto nunca tivesse existido — embora, conforme visto a seguir, as jurisdições difiram quanto aos efeitos que devem ser excluídos —; portanto, o avaliador deve saber qual é o empreendimento para saber o que deve ser excluído.

Esta entrada trata da aquisição compulsória — desapropriação, a apropriação de imóveis privados pelo Estado, denominada "eminent domain" (ou "condenação") na prática dos Estados Unidos — e, nesse contexto, do projeto para o qual os imóveis são desapropriados e do tratamento dos efeitos desse projeto sobre o valor. Foi redigida para avaliadores que realizam avaliações para indenização nos termos dessas leis.

As quatro postagens anteriores a esta tratavam de uma única dificuldade: a quantidade que um avaliador deseja nem sempre é a quantidade que os dados disponíveis fornecem. *Esperança condicional* (postagem 007) identificou o objetivo. *Viés de variável omitida* (008), *Endogeneidade* (009) e *Identificação de parâmetros* (010) descreveram três maneiras de não atingi-lo.

Esta entrada aborda a mesma dificuldade, que, neste caso, decorre da lei e não da avaliação. Vale a pena abordá-la em termos de avaliação, pois um avaliador pode se deparar com ela sem perceber do que se trata.

Um efeito de valor é uma grandeza contrafactual. Afirmar que uma rodovia (nos termos dos EUA, uma "freeway") agregou $40,000 a um terreno é comparar dois estados do mundo: aquele que ocorreu e aquele em que a rodovia nunca foi construída. Apenas o primeiro gera transações. O segundo não gera nada, porque não aconteceu. Pede-se ao avaliador que determine a diferença entre um mundo observado e um não observado.

Na estimativa estatística, um contrafactual levanta duas questões em sequência. O analista, primeiro, escolhe o contrafactual — a quantidade a ser estimada — e justifica essa escolha; só então surge a questão de "*Identificação de parâmetros*" (entrada 010), ou seja, se os dados disponíveis podem determiná-lo. A desapropriação tira o primeiro passo das mãos do avaliador: **a lei determina a forma do contrafactual**, e uma cláusula de desconsideração do empreendimento é exatamente essa determinação — ela define o tipo de mundo em relação ao qual o valor deve ser medido. A lei deixa a segunda questão a cargo do avaliador, que ainda deve demonstrar que as evidências do mundo com o projeto — as únicas vendas existentes — podem estabelecer o valor que o terreno teria sem ele.

A lei determina a forma do contrafactual, e o que se considera como "empreendimento" é uma questão de direito; até onde o empreendimento se estende é uma questão de fato, sobre a qual o avaliador deve se pronunciar e, caso haja controvérsia, um tribunal (nos Estados Unidos, o tribunal ou comissão que julga o processo de desapropriação) decide. É por isso que o limite do empreendimento não é uma questão preliminar a ser resolvida antes do início da avaliação. *É* a própria avaliação. Trace-o em um ponto e um aumento no valor pertence ao proprietário; trace-o um pouco mais amplo e o mesmo aumento fica de fora da indenização: a autoridade adquirente não paga por ele. Nada muda em relação ao terreno.

Onde o avaliador a encontra. Existem quatro tipos de efeitos de valor, e confundir um com o outro é uma fonte frequente de erros.

1. Valorização. O empreendimento gera valor. Os terrenos próximos a um trevo rodoviário proposto se valorizam porque o acesso será melhorado; os terrenos são reclassificados porque o projeto assim o exige. Esse é o efeito que toda regra de desconsideração de empreendimento aborda e, em algumas jurisdições, o único. A Lei Argentina de Rezoneamento de Terrenos (Ley 21.499, art. 10),[1], exclui "el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse" — o aumento de valor que a obra a ser executada pode conferir — e nada diz sobre uma diminuição de valor causada pela obra.

2. Depreciação. O empreendimento reduz o valor. O anúncio de um traçado (o percurso que uma estrada ou ferrovia seguirá) faz com que os preços ao longo dele caiam por anos antes mesmo de qualquer terreno ser desapropriado; um uso proposto é mal recebido pelo mercado. Quando uma regra é simétrica, ela também leva isso em conta. A Lei de Desapropriação de Ontário (Expropriations Act, s. 14(4)(b)),[2], exclui qualquer aumento *ou diminuição* de valor atribuível ao empreendimento; a lei de desapropriação tcheca, § 10(5) of Act No. 184/2006 Sb.,[3], da mesma forma desconsidera a valorização e a desvalorização relacionadas ao objetivo da desapropriação. Um avaliador que interprete tal disposição apenas como uma regra contra o pagamento ao proprietário pelos ganhos gerados pelo projeto acabará por indenizar abaixo do valor devido um proprietário cujo imóvel sofreu desvalorização (nos termos dos EUA, aquele que sofreu "desvalorização por desapropriação": o anúncio já reduziu o valor do terreno).

3. Efeitos sobre o que resta. Em uma desapropriação parcial , o empreendimento incide tanto sobre o restante quanto sobre a parte adquirida: separação, quando a parcela é dividida (o dano ao terreno retido por ter sido isolado da parte desapropriada), e prejuízo indireto, quando as obras prejudicam o que resta (indenização pela desvalorização do terreno que o proprietário mantém) — em conjunto, o que a prática dos Estados Unidos denomina *"danos por separação"* ou "danos ao restante". Nas leis britânicas e da Comunidade Britânica, essas perdas são indenizadas sob rubricas legais distintas. Uma rubrica indenizatória é uma categoria distinta de perda que é indenizada separadamente. Se uma cláusula de desconsideração se aplica ao restante é uma questão da lei específica, e nenhum dos instrumentos (no sentido amplo de qualquer texto jurídico formal em vigor: uma lei, decreto ou regulamento, ou um tratado) analisados aqui afirma expressamente se sua regra de desconsideração se aplica ao restante. O inverso — quando as obras valorizam o que resta (no uso britânico, *"betterment"* do terreno retido; na prática dos Estados Unidos, *"benefícios especiais"*) — levanta a questão adicional de saber se o ganho é compensado (deduzido) da indenização; isso também é uma questão da lei específica.

4. Efeitos decorrentes de algo totalmente diferente. O valor varia por motivos que não têm nada a ver com o empreendimento — o mercado em geral, um projeto diferente, uma política sem relação com nenhum dos dois. Esses não são, de forma alguma, efeitos do empreendimento. Deixar de considerar uma alta geral do mercado na indenização significaria reter parte do valor do proprietário sem pagar por isso; deixar de considerar uma queda geral do mercado significaria pagar por uma perda que o empreendimento não causou. Determinar em qual categoria uma variação se enquadra é o cerne probatório do processo.

Outras duas normas legais tratam da mesma questão: por qual valor são pagos os efeitos? As da França e da Polônia. A França fixa o valor na data da decisão de primeira instância (a sentença do juiz de desapropriação de primeira instância), mas considera apenas o uso efetivo do imóvel um

[1] Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

[2] *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

[3] Act No. 184/2006 Sb., § 10(5) (purpose-connected appreciation and depreciation disregarded); verified at zakonyprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

ano antes da abertura do inquérito público (a consulta pública oficial que antecede a declaração de utilidade pública; Code de l'expropriation, art. L. 322-2),[4] de modo que um uso adotado em antecipação ao projeto não possa ser indenizado. O mesmo artigo acrescenta, em seguida, uma restrição nos seguintes termos: independentemente da natureza do imóvel, não se deve levar em conta, mesmo quando os registros de vendas as indiquem, *changements de valeur*, a partir dessa data de referência, que tenham sido causadas pelo anúncio das obras, pela perspectiva de alterações nas normas de uso do solo ou por obras públicas realizadas, nos três anos anteriores ao inquérito, na área urbanizada onde o imóvel está localizado. A palavra é *"mudanças"*, portanto a regra se aplica em ambas as direções. A Polônia faz o contrário de desconsiderar: nos termos do artigo arts. 134(3)–(4) da Lei de Desapropriação de Terrenos (Ustawa o gospodarce nieruchomościami),[5] o valor segue o uso atual, *a menos que* a avaliação do terreno para o uso que o plano local lhe atribui — o uso para o qual se destina a desapropriação — resulte em valor mais alto; nesse caso, o proprietário recebe o valor mais elevado. A Polônia, em outras palavras, concede ao proprietário, por lei, o acréscimo resultante da avaliação do terreno para o uso a que se destina a desapropriação.

O departamento não se pronuncia sobre qual arranjo é preferível. A questão, para os avaliadores, é mais específica e mais útil: **o contrafactual não é uma questão de julgamento dos avaliadores e não é o mesmo em todos os lugares**.

Exemplo de avaliação resolvido. *Goldmate Property Luddenham No. 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [6] mostra a fronteira realizando o trabalho.

Um terreno em Luddenham, na região oeste de Sydney, foi adquirido para a construção da rodovia M12. Seu valor havia subido acentuadamente após um rezoneamento. A questão era se esse aumento era resultado do empreendimento — e a resposta dependia, em primeiro lugar, do que se entendia por "o empreendimento" e, em seguida, do que havia causado o rezoneamento dentro desse contexto.

A decisão original adotou um enquadramento mais amplo — o programa de infraestrutura do Oeste de Sydney como um todo, do qual tanto a rodovia quanto o novo aeroporto faziam parte. Nesse contexto, o rezoneamento fazia parte do empreendimento, sua valorização foi desconsiderada e o terreno foi avaliado como área rural.

O Tribunal de Apelação de Nova Gales do Sul adotou uma interpretação mais restrita, sustentando que o objetivo público (termo utilizado na lei de Nova Gales do Sul para se referir ao empreendimento) deve estar vinculado à — neste caso, especificamente a Rodovia M12 — e remeteu o caso (enviou-o de volta para nova decisão — em termos norte-americanos, remeteu-o). Após o reenvio, o Land and Environment Court concluiu que o rezoneamento havia sido motivado pelo Aeroporto Internacional de Sydney (*Western Sydney Airport*), e não pela rodovia. O aeroporto estava fora do empreendimento, conforme definido pelo Tribunal de Apelação. O aumento de valor, portanto, não era um efeito do empreendimento e foi incluído na indenização: uma indenização de A$38,35 milhões (dólares australianos), contra uma determinação original de aproximadamente A$9,75 milhões.

[4] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[5] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

[6] *Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [2026] NSWLEC 22 (Duggan J, i.e. Justice Duggan), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter (in US terms, on remand), together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination, [2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233 (9 December 2024); read in English; commentary: Lander & Rogers; Colin Biggers & Paisley. [C]

Nada mudou em relação ao terreno, ao rezoneamento ou ao mercado entre os dois resultados. O que mudou foi onde foi traçado o limite do empreendimento — e, dentro desse novo limite, a constatação de que foi o aeroporto, e não a rodovia, que motivou o rezoneamento.

Por que importa para a solidez. Um relatório que invoque uma cláusula de desconsideração do empreendimento deve indicar, em termos:

(a) **o cenário contrafactual adotado** — o estado do mundo em relação ao qual o valor é medido, descrito com precisão suficiente para que outro avaliador possa aplicá-lo;
(b) **a base legal para esse cenário contrafactual**, uma vez que ele é prescrito, e não escolhido, e seus termos variam entre jurisdições;
(c) **a extensão do empreendimento em termos de tempo e alcance**, com as provas que delimitam seus limites, reconhecendo que o que se considera parte do empreendimento é uma questão de direito, e até onde ele se estende é, portanto, uma questão de fato;
(d) **em que sentido a regra se aplica** — apenas valorização ou valorização e desvalorização;
(e) **as evidências de atribuição** que distinguem os efeitos do empreendimento dos movimentos gerais do mercado e de outros projetos.

O modo de falha é o silêncio nos itens (a) e (c). Um relatório que afirma que o valor foi estimado "desconsiderando o empreendimento", sem especificar com qual mundo foi comparado, nem até que ponto o empreendimento foi estendido, apresentou uma conclusão e omitiu o raciocínio que a fundamenta. Quando o limite é contestado, esse raciocínio constitui o próprio relatório.

Cross-references: 007 Esperança condicional — a quantidade-alvo e seu caráter contrafactual.

010 Identificação de parâmetros — quando um mundo observado determina e não determina um mundo não observado.

Decisões judiciais recentes, nesta edição: Oceania (Goldmate); América do Norte (Ontário); União Europeia (Polônia, República Tcheca, França); América do Sul (Argentina).

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`011-the-scheme.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 011-the-scheme.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 011, "The Scheme, and Effects
%% on Value" (concept id: scheme).
%%
%% Records, for each instrument named in the entry, how it treats a
%% value effect attributable to the scheme. Every fact carries the
%% source against which it was verified for Vol. 1, No. 2.
```

```
:- module(the_scheme,
    [ scheme_rule/4, use_restriction/3, verified_source/2, check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% ====================================================================
% VOCABULARY
% ====================================================================

% Direction - which value effects the rule addresses.
valid_direction(enhancement).          % uplift only
valid_direction(enhancement_and_loss). % uplift and depreciation
valid_direction(designation_uplift).   % uplift from the expropriation-
                                       % purpose designation only (narrower
                                       % than scheme enhancement at large)

% Treatment - what the rule does with the effect.
valid_treatment(excluded).             % left out of account
valid_treatment(conferred).            % given to the owner

% ====================================================================
% scheme_rule(Jurisdiction, Instrument, Direction, Treatment)
% ====================================================================

scheme_rule(ontario,   's. 14(4)(b), Expropriations Act',
            enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(czechia,   'sec. 10(5), Act No. 184/2006 Sb.',
            enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
            enhancement, excluded).

% France: the final paragraph of art. L. 322-2 disregards "changements de
% valeur" since the reference date caused by the announcement of the works,
% by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in
% the three years before the inquiry in the built-up area where the
% property lies. "Changes": both directions.
scheme_rule(france,    'art. L. 322-2, final paragraph, Code de l\'expropriation',
            enhancement_and_loss, excluded).

% Poland confers only the uplift from the designation consistent with
% the purpose of the expropriation (art. 134(4)) - not scheme-driven
% proximity or anticipation effects generally.
scheme_rule(poland,    'arts. 134(3)-(4), Ustawa o gospodarce nieruchomosciami',
            designation_uplift, conferred).

% ====================================================================
% use_restriction(Jurisdiction, Instrument, Restriction)
% ====================================================================
%
% France is recorded here as well as under scheme_rule/4: art. L. 322-2
% first restricts the USE that may be taken into account and fixes the
% valuation date, and only then, in its final paragraph, disregards
```

```
% scheme-caused changes in value. One article, two devices.

use_restriction(france, 'art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
    'only the actual use one year before the opening of the public inquiry is considered').

% ======================================================================
% PROVENANCE
% ======================================================================

verified_source(ontario,   'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26').
verified_source(czechia,   'zakonyprolidi.cz, Act No. 184/2006 Sb., consolidated; re-read on e-
   ↪sbirka.gov.cz, 19 Sep 2026').
verified_source(argentina, 'InfoLeg norma 37292, Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland,    'ISAP consolidated text, UGN as at 2026-08-03').
verified_source(france,    'codes.droit.org, Code de l\'expropriation, art. L. 322-2, consolidated;
   ↪ re-read on legifrance.gouv.fr, 19 Sep 2026').

% ======================================================================
% CHECKS
% ======================================================================
%
% 1. Every direction and treatment is drawn from the declared vocabulary.
% 2. Every recorded rule and restriction has a verified source.
% 3. No instrument is recorded under both scheme_rule and use_restriction
%    (a jurisdiction may use both devices; each provision is classified once).

vocabulary_closed :-
    for_all(scheme_rule(_, _, D, T),
           ( valid_direction(D), valid_treatment(T) )).

all_sourced :-
    for_all(scheme_rule(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(use_restriction(J, _, _), verified_source(J, _)).

single_classification :-
    \+ ( scheme_rule(_, I, _, _), use_restriction(_, I, _) ).

check :-
    vocabulary_closed,
    all_sourced,
    single_classification,
    format("011-the-scheme: all checks passed~n", []).
```

As finalidades da avaliação (The Purposes of Valuation)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/g9knsr34

Definição formal. O *objetivo* de uma avaliação é a transação, obrigação ou procedimento jurídico para o qual é necessária uma opinião de valor. Trata-se do nível superior da classificação de práticas de avaliação adotada por esta revista. As oito finalidades reconhecidas são: (1) compra e venda; (2) empréstimos e garantias; (3) aquisição compulsória ou desapropriação (domínio eminente, na terminologia dos Estados Unidos); (4) tributação e avaliação fiscal; (5) indenizações e compensações; (6) transferência e alocação de imóveis; (7) relatórios financeiros; e (8) seguros. Abaixo da finalidade, três aspectos são definidos, na ordem que a tarefa exigir e, frequentemente, em conjunto: o *direito real* avaliado, a *legislação aplicável* e a *base de valor*; abaixo desses, a *metodologia de avaliação*. A finalidade, por si só, não é uma base de valor nem um método. Ela condiciona os níveis abaixo dela. Quando a lei aplicável prescreve a base ou o método, o avaliador segue-a; o restante é deixado a critério profissional. Uma finalidade não determina uma única base ou método.

Enquadramento intuitivo. O contexto desta entrada é classificatório: ela apresenta a ontologia da revista — o conjunto estruturado de categorias que a revista utiliza para organizar a prática de avaliação: "Finalidade" no topo; abaixo dela, o interesse patrimonial, a lei aplicável e a base de valor, definidos em conjunto; abaixo deles, a metodologia — e coloca os textos verificados deste trimestre (no sentido amplo de qualquer texto jurídico formal em vigor: uma lei, um decreto ou regulamento, ou um tratado; verificados: comparados com o texto oficial, ou marcados com [C] quando apenas o comentário foi lido) dentro dela. Foi escrito para avaliadores que aceitam trabalhos em diversas finalidades e jurisdições.

Quatro termos, antes de mais nada, porque cada um deles tem um significado cotidiano no âmbito da avaliação que é mais restrito ou diferente daquele utilizado aqui. *Finalidade* refere-se à transação, obrigação ou procedimento para o qual o parecer de avaliação é necessário; não se trata do *uso pretendido* pela USPAP (como o cliente utilizará o relatório) nem *do usuário pretendido* (quem se baseará nele), embora os dois frequentemente coincidam, e não significa o foro no qual o parecer será posteriormente discutido. *Base de valor* (um termo das normas internacionais; *o tipo e a definição de valor* da USPAP) significa o tipo de valor que a avaliação deve produzir — valor de mercado, valor tributável, um valor definido por lei — e não a base de custo, a base tributária ou a base de ajustes. *Interesse imobiliário* significa os direitos que estão sendo avaliados — domínio pleno, direito de arrendamento, arrendamento, um direito de uso do solo. Uma casa pode abranger vários desses interesses ao mesmo tempo, cada um com um valor diferente sob a mesma base. *Metodologia* significa como se chega ao valor. Trata-se de questões distintas: a finalidade indica por que a avaliação é necessária; a base indica que tipo de valor é exigido; o interesse indica o que está sendo avaliado; a lei indica qual desses aspectos já foi decidido; a metodologia indica como o valor é estimado.

Uma classificação só faz sentido na divisão superior. Se você colocar a pergunta errada primeiro, todos os ramos abaixo herdam o erro.

Dois candidatos para a divisão principal foram considerados e rejeitados. O primeiro era *o tipo de remuneração* — valor de mercado aqui, valores fixos ali, preços calculados por fórmula em outros lugares. Essa opção falha porque a remuneração é uma *saída* da hierarquia, não sua raiz: no material

que este departamento analisou, o mesmo objetivo (expropriação) resulta em valor de mercado mais um acréscimo legal de 25% na Lei Sueca de Expropriação (Expropriationslagen, ch. 4);[1] um valor objetivo, excluindo lucros cessantes, na Lei Argentina de Indenização por Expropriação (Ley 21.499, art. 10);[2] e um valor extraído de listas oficiais de preços pela comissão legal na Lei nº 8 de 2022 do Catar.[3] Uma classificação que colocasse esses três em categorias de nível superior diferentes separaria casos que, na verdade, pertencem ao mesmo grupo.

A segunda proposta rejeitada foi a de considerar *o* " *fórum*" — "avaliação judicial" — como uma categoria à parte. Ela não se sustenta porque os tribunais lidam com todos os tipos de finalidades: vendas contestadas, reivindicações de credores, desapropriações, recursos fiscais, ações de indenização, divórcios e sucessões, disputas contábeis, pedidos de indenização de seguros. Um fórum é o local onde uma finalidade é discutida, não para que serve a avaliação. Não existe algo como um "valor judicial"; existe um valor, para uma finalidade específica, que se solicita ao tribunal que determine.

O que permanece é **o objetivo**. O objetivo é definido antes mesmo do início de qualquer julgamento profissional — ele surge com a contratação — e é o ponto de partida da classificação: ele delimita as questões que se seguem, sem necessariamente estabelecer uma resposta única para qualquer uma delas. O simples ato de conceder empréstimos, por exemplo, pode exigir o valor de mercado, o valor de referência para empréstimos hipotecários de alguns sistemas europeus (um valor prudente de longo prazo usado para dimensionar empréstimos, como o *Beleihungswert* alemão) ou uma base de garantia prevista em lei. Sob a finalidade, três aspectos são definidos, sem uma ordem fixa. A *lei aplicável* pode prescrever a base de valor antes que qualquer interesse tenha sido examinado, como fazem as leis de desapropriação abaixo; um *direito de propriedade* contestado pode impedir a aplicação de qualquer base até que o direito seja definido; e, quando nenhuma das duas opções for prescrita, a *base de valor* é definida para a avaliação, por instruções do cliente ou por escolha dos avaliadores, dentre aquelas que o objetivo permite. Somente quando esses três aspectos estiverem definidos é que se seleciona uma *metodologia de avaliação*. Quando a lei aplicável prescreve um deles, a prescrição faz parte do contexto jurídico da finalidade, não é uma questão de julgamento do avaliador — e, como mostra a pesquisa abaixo, **o que a lei determina é, em si, um fato sobre cada sistema**, a ser estabelecido, não presumido. Esta entrada denomina esse fato — *onde reside o poder discricionário* — de "": quais decisões a lei ou o regulamento já tomou e quais permanecem a cargo dos avaliadores.

Duas observações sobre o vocabulário antes da pesquisa, ambas relacionadas à disciplina. *"Right-of-Way"* (*)* é um termo da prática jurídica dos Estados Unidos para o ramo do trabalho de desapropriação relacionado à aquisição de corredores para projetos de transporte e serviços públicos; ele designa uma especialidade da prática, não um poder jurídico distinto, e esta revista o mantém como um ramo reconhecível com base na prática, embora o classifique, juridicamente, sob o título de desapropriação. *"Uso máximo e melhor"* () — o uso que é legalmente permitido, fisicamente possível, financeiramente viável e maximamente produtivo — é, da mesma forma, um termo do vocabulário prático dos Estados Unidos. Ambos os termos são definidos aqui na primeira ocorrência, e nenhum deles deve ser imposto aos julgamentos de outras jurisdições, que enquadram essas questões em seus próprios termos.

[1] *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (twenty-five percent markup; toleransavdrag abolished; expectation value included); verified at riksdagen.se. [P]

[2] Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

[3] Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, repealing Law No. 13 of 1988; Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P]

Onde o avaliador a encontra. Os oito objetivos, com os instrumentos que este departamento verificou neste trimestre listados sob cada um deles. A pesquisa é propositalmente irregular: ela indica onde se encontra o material verificado e informa quando uma seção está vazia.

1. Compra e venda. A avaliação que antecede ou fundamenta uma negociação privada. Em uma transação privada voluntária, a base de valor decorre normalmente da intenção e das instruções das partes, e não de uma norma legal obrigatória; o papel da lei é secundário. Nenhum documento entre os textos verificados neste trimestre regula diretamente essa finalidade.

2. Empréstimos e garantias. A avaliação que fundamenta o crédito garantido por imóveis. Nenhum documento constante do material verificado deste trimestre foi incluído nesta seção. Uma norma recente dos Estados Unidos sob este título rege os modelos de avaliação automatizados, e a revista não trata tais normas como material de avaliação: a saída de um modelo automatizado não é, por si só, uma avaliação (Parecer Consultivo USPAP n.º 18), e esta entrada diz respeito a avaliações.

3. Aquisição compulsória /desapropriação. O título geral é *"aquisição compulsória"* ou *"desapropriação"*; *"domínio eminente"* é a denominação usada nos Estados Unidos para o mesmo poder, e *"direito de passagem"* (definido acima) é o nome dado a essa prática nos Estados Unidos. Este é o objetivo mais frequente na pesquisa e o ponto em que a hierarquia mostra sua estrutura de forma mais clara: a base de cálculo do valor é prescrita, e de maneira diferente, em cada instrumento analisado. A tabela abaixo compara itens semelhantes; ela não afirma qualquer equivalência entre duas linhas quaisquer.

Objetivo 3: aquisição obrigatória — o que cada instrumento oferece

Jurisdição	Instrumento	Disposição (parafraseada fielmente)
Ontário (Canadá)	Expropriations Act, s. 14(4)(b)[4]	Os aumentos *e* reduções no valor atribuíveis ao empreendimento são excluídos do valor de mercado.
Argentina	Ley 21.499, art. 10	A indenização corresponde ao valor de mercado (*valor objetivo*) do imóvel; os lucros cessantes (*lucro cesante*) não são indenizáveis.
Polônia	UGN, arts. 134(3)–(4); art. 150[5]	O valor segue o uso atual, a menos que a destinação compatível com a finalidade da desapropriação resulte em valor maior; nesse caso, prevalece o valor mais alto; o caso art. 150 torna o *wartość odtworzeniowa* (valor de reposição) uma base de valor distinta das abordagens que o produzem.
Tchequia	Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5)[6]	A indenização é o valor mais alto entre *cena obvyklá* (o preço usual, definido em Act No. 151/1997 Sb., § 2) e *cena zjištěná* (o preço calculado de acordo com o regulamento oficial de avaliação); § 10(5) não leva em consideração a valorização e a desvalorização relacionadas ao objetivo da desapropriação.
Suécia	Expropriationslagen, ch. 4	A remuneração corresponde ao valor de mercado mais vinte e cinco por cento.
Finlândia	Lunastuslaki (603/1977), conforme alterado por 520/2025, em vigor a partir de 1º de agosto de 2025[7]	Remuneração é o valor de mercado mais vinte e cinco por cento; dentre os métodos de avaliação confiáveis, deve ser utilizado aquele que resultar no valor mais alto.
Itália	DPR 327/2001, art. 37[8]	No caso de terrenos para construção (*aree edificabili*), a indenização corresponde a *valore venale* (valor de mercado), reduzido em 25% quando a desapropriação for para fins de reforma econômica e social; Corte cost. 348/2007 determina que a indenização seja uma *serio ristoro* (reparação significativa), não necessariamente o valor total de mercado.
França	Code de l'expropriation, art. L. 322-2[9]	O valor é fixado na data da decisão de primeira instância, mas apenas o uso efetivo do imóvel um ano antes do início do inquérito público é levado em consideração. O último parágrafo desconsidera as variações de valor ocorridas desde essa data de referência, decorrentes do anúncio das obras, da perspectiva de alterações nas normas de uso do solo ou de obras públicas realizadas na área urbanizada nos três anos anteriores ao inquérito.
Catar	Lei nº 8 de 2022	Indenização justa (art. 2), determinada por comissões de avaliação previstas em lei (art. 5) com base em tabelas oficiais de preços, pelo valor vigente na data da decisão de desapropriação (art. 11).
Quênia	Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (índice de valor do solo)[10]	A avaliação para fins de indenização *deverá basear-se nas* disposições da Lei e *em* um índice legal de valor imobiliário (s. 107A).

No âmbito do objetivo 3, a pesquisa destacou um subramo que a prática raramente menciona: **a venda compulsória prevista em lei entre particulares a um preço estabelecido por lei**. O Estado impõe a obrigatoriedade e a fórmula de precificação, mas não é o adquirente; a lei estabelece a regra de precificação — uma fórmula ou uma base específica, como o valor de mercado —, que, de outra forma, seria negociada entre as partes.

Objetivo 3, subramo: venda compulsória prevista em lei entre particulares

Jurisdição	Instrumento	Disposição (parafraseada fielmente)
Inglaterra& , País de Gales	Leasehold and Freehold Reform Act 2024[11]	Direito de arrendamento emancipação (o direito legal de um arrendatário residencial de adquirir a propriedade plena — nos termos dos EUA, o "fee simple" — ou prorrogar o contrato de arrendamento) a um preço estabelecido por lei. Promulgada, mas *ainda não em vigor*: as disposições relativas à avaliação aguardam entrada em vigor.
Irlanda	Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978; preço em s. 7 of the Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984[12]	Resgate do aluguel do terreno pelo locatário; o preço é determinado com base no princípio do "comprador e vendedor dispostos", limitado por uma capitalização do aluguel à taxa de rendimento dos títulos do governo irlandês (títulos públicos).
Japão	Artigo 14º – Direito de compra de imóveis[13]	Venda compulsória de imóveis entre particulares com base no direito previsto em lei.

4. Tributação e avaliação. A avaliação fornece o valor utilizado no cálculo ou na administração do imposto. A questão recorrente é até que ponto um valor obtido por meio de avaliação em massa

[4] *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

[5] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

[6] Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5); Act No. 151/1997 Sb., § 2 (definition of *cena obvyklá*); verified at zakonyprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

[7] *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (basis restated as *markkina-arvo*; the reliable method or methods leading to the highest value; fixed increase of twenty-five percent; new 38 a §; § 30); verified at finlex.fi. [P]

[8] DPR 327/2001 (Testo Unico), in force 30 June 2003, art. 37 as rewritten by art. 2, para. 89 of Law 244/2007; verified at Normattiva [P]. Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, deposited 24 October 2007 (*serio ristoro* standard); read in machine translation (Italian) [P].

[9] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works, by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in the built-up area in the three years before the inquiry); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[10] Land Value (Amendment) Act, 2019 (Act No. 15 of 2019; Kenya Gazette Supplement No. 137; assent 2 August 2019, commencement 19 August 2019), s. 2 (inserting into s. 2 of the Land Act, 2012 the definitions of "just compensation" and of "prompt", not more than one year after the taking of possession) and s. 4 (new s. 107A: valuation of freehold and community land for compensation "shall be based on" the provisions of the Part and the land value index; s. 107A(3) defines the index); verified against the original enactment at new.kenyalaw.org, 30 September 2026. [P]

[11] Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (c. 22), s. 37 and Schedule 4 (standard valuation method, Part 5; para. 17, no marriage value and no hope value); *none of the valuation provisions is in force; no deferment or capitalisation rates prescribed*; legislation.gov.uk. [P]

[12] Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978, ss. 16(2)(f) and 17; Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984, s. 7 (including s. 7(4), (5) and (8): gilt-yield cap and fee-simple fractions); irishstatutebook.ie. [P]

[13] Act on Land and Building Leases, Article 14 (building purchase demand at market value, *jika*), construed by the Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 28 August 2026; source: Kitanippon Shimbun, read in machine translation (Japanese). [C]

(Normas 5 e 6 da USPAP) para todo o cadastro tributário pode se afastar do valor real de um imóvel antes que o proprietário possa contestá-lo. Um texto verificado sobre essa questão consta na tabela abaixo.

5. Danos e indenizações. A avaliação mede uma perda — sendo o valor parte do dano — fora dos fins enumerados em outras seções deste documento. A Finalidade 5 não se refere a todas as avaliações utilizadas em litígios. Os tribunais consideram cada uma das oito finalidades; tanto uma avaliação em caso de divórcio quanto uma avaliação de desapropriação podem ser objeto de litígio, e o fato de serem objeto de litígio não as torna o mesmo tipo de avaliação. A Finalidade 5 aplica-se apenas quando a medição da perda ou do dano é, por si só, o objetivo da avaliação. Um texto verificado neste trimestre é apresentado aqui: a indenização prevista em lei pela Ucrânia por danos de guerra, descrita a seguir.

6. Transferência e repartição de propriedade. A avaliação que reparti ou transfere uma participação entre pessoas que a detêm ou a detinham em conjunto: partilha, sucessão, repartição de bens conjugais em caso de divórcio, aquisição da participação de um acionista ou sócio, dissolução de uma sociedade. A propriedade compartilhada chega ao fim ou muda de mãos, e o valor deve ser dividido entre as partes. A base de valor é frequentemente definida pela legislação que rege a relação — direito de família, sucessório, societário ou das sociedades — ou por acordo entre as partes, em vez de ser escolhida pelos avaliadores. Nenhum documento na documentação verificada deste trimestre aborda diretamente esse objetivo.

7. Relatórios financeiros. A seção desta edição está vazia. Nenhum instrumento de relatório financeiro foi incluído no material verificado deste trimestre; a filial aparece na ontologia, mas não está preenchida nos dados, e a classificação não dá a entender que esteja.

8. Seguro. A avaliação que determina o valor segurado ou o prejuízo previsto em uma apólice. Nenhum contrato de seguro foi confirmado na pesquisa deste trimestre; o setor aparece vazio.

Finalidade 5: indenização prevista em lei por danos de guerra. A Lei nº 2923-IX da Ucrânia, juntamente com a Resolução nº 600/2023 do Conselho de Ministros, indeniza moradias destruídas com base na área útil multiplicada por uma taxa unitária.[14] A questão que ela responde — quanto custa restaurar o proprietário à situação em que se encontrava antes da destruição do imóvel — assemelha-se à questão da reposição e indenização do objetivo 8, e sua medida se assemelha ao custo de reposição. Sua classificação decorre da regra da revista de que um método de medição compartilhado não determina onde um regime é classificado (caso contrário, a indenização por desapropriação medida pelo custo de reposição também se enquadraria no seguro); o objetivo é que determina isso. Aqui, o objetivo é mensurar a perda do proprietário decorrente do prédio destruído, resultante de uma lei e não de uma apólice de seguro; portanto, o regime pertence ao propósito 5, danos e indenização.

[14] Law No. 2923-IX of 23 February 2023 (in force from 22 May 2023), article 8(4) (area multiplied by value per square meter); Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (destroyed-housing formula; 150 m^2 cap); official website (zakon.rada.gov.ua), read via machine translation (Ukrainian). [P]

Outras finalidades — o que cada instrumento oferece

Jurisdição	Instrumento	Disposição (parafraseada fielmente)
Objetivo 4: tributação e avaliação		
Alemanha	§ 220(2) BewG[15]	O proprietário só poderá contestar o valor *Grundsteuerwert* () se comprovar que este excede o valor de mercado do imóvel (*gemeiner Wert*) em pelo menos quarenta por cento. O Legislativo estabeleceu essa disposição em dezembro de 2024, na sequência das medidas cautelares proferidas pelo Tribunal Fiscal Federal em 27 de maio de 2024; as três sentenças do Tribunal sobre o mérito, que mantiveram o modelo federal de avaliação do imposto sobre a propriedade, foram proferidas em 12 de novembro de 2025.
Objetivo 5: indenizações e reparações (indenização prevista em lei por danos de guerra)		
Ucrânia	Lei nº 2923-IX; Resolução do Conselho de Ministros nº 600/2023	O valor da indenização por moradias destruídas é calculado multiplicando-se a área por uma taxa unitária.

Os resumos judiciais utilizam uma lista diferente, e as duas não estão em concorrência. Os resumos judiciais da revista classificam suas decisões em oito *categorias de litígio*: os tipos de situações em que disputas de avaliação são levadas ao tribunal. A lista desta entrada, por outro lado, classifica os objetivos para os quais as avaliações são realizadas. Como as listas respondem a perguntas diferentes, elas não correspondem exatamente: a responsabilidade profissional, por exemplo, é um tipo de ação judicial e não um motivo para realizar uma avaliação. Uma compra e venda pode, por si só, ser objeto de litígio — na Califórnia, os compradores frequentemente entram com ações judiciais por causa de um preço inflacionado por declarações falsas e enganosas — e a avaliação nesse processo mede o prejuízo do comprador (finalidade 5), não o preço de venda (finalidade 1). A concordância (uma tabela que relaciona cada item de uma lista com seu equivalente na outra) abaixo mostra como elas se correspondem.

Categoria do resumo	Objetivo desta entrada
Desapropriação, direito de desapropriação e desapropriação	3. Aquisição compulsória / desapropriação
Tributação	4. Tributação e apuração
Regulamentação de empréstimos, execução hipotecária e hipotecas	2. Empréstimos e garantias
Responsabilidade civil profissional de avaliadores e avaliadores	5. Danos e indenização: a avaliação mede o prejuízo causado por outra avaliação
Direito de família, divórcio e partilha equitativa	6. Transferência e atribuição de propriedade
Patrimônio, fideicomisso e sucessões	6. Transferência e atribuição de propriedade; 4 nos casos em que haja incidência de imposto de transferência
Conflitos entre sócios, acionistas e em processos de aquisição total da empresa	6. Transferência e atribuição de propriedade
Seguros, sinistros, danos ambientais e indenizações por contratos privados	8. Seguro; 5. Indenizações e reparações
sem categoria	1. Compra e venda; 7. Relatórios financeiros

Há dois achados estruturais que são comuns a todos os ramos e fazem parte da ontologia.

A existência e a validade do direito real sobre o imóvel que está sendo avaliado devem ser comprovadas, ou explicitamente presumidas, antes que seu valor possa ser interpretado. Em três

[15] *Bewertungsgesetz* (BewG), § 220(2) ("um mindestens 40 Prozent"), codified by the Jahressteuergesetz 2024 of 2 December 2024 [P]; Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, II B 78/23 and II B 79/23, and judgments of 12 November 2025, II R 3/25, II R 25/24 and II R 31/24 (press release Nr. 078/25 of 10 December 2025; reasons published 22 January 2026), reported via Deloitte Tax-News and EY Deutschland, read in machine translation [C].

jurisdições, a pesquisa deste trimestre constatou que a questão principal não era quanto vale o imóvel, mas se o direito que está sendo avaliado é de fato validamente detido — sendo uma disputa de título uma das formas dessa questão: os casos *Cowichan* e *Wolastoqey* no Canadá,[16], nos quais a própria validade dos títulos existentes está em questão; no México, o litígio de amparo (uma ação de direitos constitucionais mexicana) relativo a títulos concedidos sob o governo de Porfirio Díaz (1876–1911), com jurisprudencia 1a./J. 177/2025[17] (o *jurisprudencia* no sentido mexicano: uma regra estabelecida pela Suprema Corte ou por um tribunal de apelação que vincula os tribunais inferiores, e não a "filosofia do direito"); e na Indonésia, onde os acordos de nomeação (terras mantidas em nome de um cidadão indonésio para um estrangeiro) são inválidos nos termos dos artigos 21 e 26(2) da Lei Agrária Básica.[18] Essas questões não constituem um nono objetivo e não devem ser listadas como tal. Elas pertencem ao *interesse imobiliário*, independentemente do objetivo da instrução: uma avaliação de valor está ligada a um interesse específico e não pode ser interpretada de forma inequívoca até que esse interesse tenha sido especificado — estabelecido como fato ou adotado como uma suposição explícita de atribuição.

Em certos sistemas, a estrutura é simplificada: os níveis ainda existem, mas, na maioria deles, as decisões são tomadas pela lei, e não pelo avaliador. Em outras palavras, várias decisões que um avaliador tomaria em outra jurisdição já foram tomadas pela lei. De acordo com a Lei nº 8 de 2022 do Catar, a lei define a base — indenização justa (*ta'wid 'adil*, art. 2) — e determina quem realiza a avaliação (duas comissões de avaliação previstas em lei, art. 5), o método (listas oficiais de preços periódicas) e a data (a data da decisão de desapropriação, art. 11); nenhum nível deixa margem para discricionariedade dos avaliadores. Da mesma forma, no Quênia, o índice de valor fundiário, no qual a avaliação para indenização deve se basear, e, na Ucrânia, a taxa unitária, restringem a estrutura da mesma maneira dentro de seus respectivos campos: o valor parte de um instrumento predeterminado, e não de uma avaliação preparada especificamente para o imóvel. O ponto em que reside a discricionariedade é um fato específico de cada sistema, e um avaliador que tenha sido treinado em um sistema onde o julgamento profissional é livre, mas que atue em um onde isso não ocorre, deve estabelecer esse fato antes de realizar qualquer outra ação.

Exemplo de avaliação resolvido. Considere um evento — uma autoridade pública adquire uma parcela por desapropriação — e analise-o ao longo da hierarquia em dois dos sistemas pesquisados. O objetivo é o mesmo em ambos: objetivo 3. Tudo abaixo do nível superior difere, incluindo quem decide o quê.

Finlândia. A base de cálculo do valor é estabelecida por lei, assim como a indenização calculada a partir dela: de acordo com a Lei de Indenização por Perda de Propriedade (Lunastuslaki (603/1977)), conforme alterada pela Lei de Indenização por Perda de Propriedade de 2024 (520/2025), em vigor a partir de 1º de agosto de 2025, a base é o valor de mercado, e a indenização corresponde a esse valor acrescido de 25% previstos em lei — trata-se de uma medida de indenização, não de uma segunda base de cálculo. A lei também vai um passo além do que a maioria: determina que, dentre os métodos de avaliação confiáveis, seja utilizado aquele que resultar no valor mais alto. Trata-se de uma orientação no nível metodológico — mas observe exatamente o que ela faz.

[16] *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; declarations suspended for eighteen months; under appeal); source: Mandell Pinder LLP case summary (commentary) [C]. *J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation*, 2025 NBCA 129, New Brunswick Court of Appeal, 11 December 2025 (*the department has not read the judgment; scope of the decision contested in commentary*) [C].

[17] Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), registro digital 2031077, approved 13 August 2025 by the Primera Sala; precedent: Amparo directo en revisión 2060/2021, decided 23 October 2024 (4:1, ponencia Ríos Farjat); Semanario Judicial de la Federación, read in machine translation (Spanish). [P]

[18] Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA), Articles 21 and 26(2) (nominee arrangements void). [C]

Ela não indica um método específico; estabelece uma *regra de seleção* entre os métodos e deixa a definição e a aplicação de cada método candidato a cargo do avaliador. O avaliador avalia o imóvel por meio das abordagens confiáveis que as evidências sustentam, escolhe a que apresentar o valor mais alto e acrescenta os 25% previstos em lei.

Catar. De acordo com a Lei nº 8 de 2022, a hierarquia se reduz à sua forma mais concisa já observada: em outras palavras, toda decisão que um avaliador tomaria em outro lugar é tomada pela lei ou pelo comitê estatutário responsável por aplicá-la. A lei define a base: a indenização justa; os comitês estatutários a determinam a partir de listas oficiais de preços, com base no valor na data da decisão de desapropriação. A base, o método e a data são todos fixados no nível do instrumento; não há questão de seleção de método, pois não há seleção de método.

O mesmo objetivo, o mesmo tipo de evento e, em um sistema, a questão profissional é "qual método as evidências melhor apoiam?", enquanto no outro não há nenhuma questão profissional desse tipo. É isso que significa dizer que a estrutura é duradoura, mas sua alocação é local: os níveis estão sempre presentes; quais deles estão abertos é decidido por cada sistema jurídico, e a primeira tarefa do avaliador é identificar onde reside o poder discricionário. O departamento não se pronuncia sobre qual alocação é preferível.

Por que importa para a solidez. Um relatório é defensável em relação a essa ontologia quando afirma, nessa ordem de relato (seja qual for a ordem em que as decisões foram tomadas):

(a) **a finalidade da avaliação**, uma vez que ela determina todo o resto, e um relatório reutilizado para uma finalidade diferente é um relatório diferente;
(b) **o direito real avaliado**, incluindo se há alguma questão pendente quanto à validade do título, uma vez que um parecer de avaliação não pode ser interpretado até que o direito ao qual se refere seja especificado, seja como fato ou como suposição declarada;
(c) **a lei aplicável e onde reside o poder discricionário** — quais decisões já foram definidas pela lei e quais são deixadas a critério profissional;
(d) **uma base de valor e sua origem** — prescrita pela lei aplicável, com menção ao instrumento, ou escolhida pelo avaliador dentro dos limites permitidos pela finalidade;
(e) **a metodologia**, escolhida dentro dos limites permitidos pelas alíneas (c) e (d), com vocabulário prático proveniente da jurisdição de origem do avaliador (direito de passagem, uso máximo e melhor) definido na primeira ocasião em que for utilizado e nunca imposto a instrumentos ou sentenças estrangeiras.

A falha característica é o silêncio em relação ao ponto (c): um relatório que transfere a discricionariedade do sistema de origem do avaliador para um instrumento que não a concede. A comparação entre a Finlândia e o Catar acima é o par que serve de advertência — não porque qualquer um dos arranjos esteja errado, mas porque um argumento de seleção de método tem lugar em um e não tem lugar no outro.

Cross-references: 011 A obra pública e seus efeitos sobre o valor — o mecanismo contrafactual das regras de desconsideração do propósito 3.

013 Divergência terminológica — a disciplina de vocabulário exigida pela regra (e) desta entrada.

014 A base de valor e o método — a base que a finalidade determina e que a lei frequentemente prescreve.

Dicionário: base de avaliação; desapropriação; valor avaliado; direito de compra previsto em lei; validade do título de propriedade.

Decisões judiciais recentes, nesta edição: América do Norte; União Europeia; Reino Unido; América do Sul; Oriente Médio e Norte da África; África Subsaariana; Ásia Oriental; Sudeste Asiático.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`012-valuation-purpose.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 012-valuation-purpose.pl
%%
%% v1.1.0: purpose constrains, not determines; beneath it the property
%% interest, the governing law and the basis of value are settled together
%% (no fixed order), then methodology; purpose 5 renamed damages and
%% compensation.
%% v1.2.0: Ukraine's war-damage law placed under purpose 5 (damages and
%% compensation): its objective is to measure the owner's loss.
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 012, "The Purposes of
%% Valuation" (concept id: valuation_purpose).
%%
%% Encodes the journal's ontology of valuation practice: the eight
%% purposes, the five-element hierarchy, in three levels, beneath each, the placement of
%% every instrument verified for Vol. 1, No. 2, and the two structural
%% findings (anterior title questions; chain compression). Every
%% placement carries the source against which it was verified.
%%
%% Diacritics are omitted in atoms and quoted strings for galley
%% portability; the entry text carries the full forms.

:- module(purposes_of_valuation,
    [ purpose/3, hierarchy_level/2, instrument/4, adjacent_instrument/4,
      sub_branch_instrument/5, anterior_question/3, chain_compression/3,
      unpopulated/2, digest_category/2, verified_source/2, check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% ====================================================================
% THE EIGHT PURPOSES
% ====================================================================
% purpose(Ordinal, Id, Label)

purpose(1, purchase_sale,           'Purchase/Sale Transactions').
purpose(2, lending_collateral,      'Lending/Collateral Valuation').
purpose(3, compulsory_acquisition,  'Compulsory Acquisition / Expropriation').
purpose(4, taxation_assessment,     'Taxation/Assessment').
```

```
purpose(5, damages_compensation,    'Damages/Compensation').
purpose(6, ownership_transfer,      'Ownership Transfer/Allocation').
purpose(7, financial_reporting,     'Financial Reporting/Accounting').
purpose(8, insurance,               'Insurance Valuation').

% Right-of-Way is kept as a recognizable branch of purpose 3 on
% practice grounds; legally it falls under compulsory acquisition.
% "Eminent domain" is the United States manifestation of purpose 3's
% underlying power, not a separate purpose.
practice_branch(compulsory_acquisition, right_of_way,
    'US practice vocabulary; corridor acquisitions').

% ====================================================================
% THE HIERARCHY (durable; its allocation is local)
% ====================================================================
% hierarchy_level(Order, Level)

% Level 2 holds three elements settled together, in no fixed order.
hierarchy_level(1, purpose).
hierarchy_level(2, property_interest).
hierarchy_level(2, governing_law).
hierarchy_level(2, basis_of_value).
hierarchy_level(3, valuation_methodology).

% The purpose constrains what follows; it does not fix a single answer.
constrains(purpose, property_interest).
constrains(purpose, governing_law).
constrains(purpose, basis_of_value).
constrains(governing_law, basis_of_value).   % often prescribed by statute
precedes(property_interest, interpretation_of_value).
precedes(level(2), valuation_methodology).

% ====================================================================
% INSTRUMENT PLACEMENTS
% ====================================================================
% instrument(Jurisdiction, Instrument, PurposeId, WhatItProvides)
% Every fact restates, closely paraphrased, what the entry's footnote for
% that instrument supports. verified_source/2 names what was actually read,
% which is the primary text for most rows and a secondary source where it
% says so.

instrument(ontario, 's. 14(4)(b), Expropriations Act',
    compulsory_acquisition,
    'increase and decrease attributable to the scheme excluded').

instrument(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
    compulsory_acquisition,
    'valor objetivo; lucro cesante (lost profits) not compensable').

instrument(poland, 'arts. 134(3)-(4) and art. 150, UGN',
    compulsory_acquisition,
    'higher of current use and expropriation-purpose designation; wartosc odtworzeniowa a basis of
   ↪value distinct from the approaches (art. 150)').

instrument(czechia, 'sec. 10(4)-(5), Act No. 184/2006 Sb.',
    compulsory_acquisition,
    'higher of cena obvykla (Act No. 151/1997 Sb. sec. 2) and cena zjistena; sec. 10(5) disregard').
   ↪
```

```
instrument(sweden, 'ch. 4, Expropriationslagen',
    compulsory_acquisition,
    'market value plus 25 percent').

instrument(finland, 'lunastuslaki 603/1977, as amended by 520/2025 (in force 1 Aug 2025)',
    compulsory_acquisition,
    'market value plus 25 percent; of the reliable methods, the one yielding the highest value').

instrument(italy, 'art. 37, DPR 327/2001',
    compulsory_acquisition,
    'building land: valore venale less 25 percent for economic and social reform expropriations;
   ↪Corte cost. 348/2007 requires serio ristoro').

instrument(france, 'art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
    compulsory_acquisition,
    'value at date of first-instance decision; actual use one year before opening of public inquiry
   ↪; final paragraph disregards changes in value caused by the announcement of the works, the
   ↪prospect of land-use rule changes, or public works in the built-up area in the three years
   ↪before the inquiry').

instrument(qatar, 'Law No. 8 of 2022',
    compulsory_acquisition,
    'just compensation (art. 2); statutory valuation committees (art. 5); official price lists;
   ↪value at expropriation-decision date (art. 11)').

instrument(kenya, 'Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (land value index)',
    compulsory_acquisition,
    'valuation for compensation shall be based on the Act and a statutory land value index').

instrument(ukraine, 'Law No. 2923-IX; Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023',
    damages_compensation,
    'war-damage compensation for destroyed housing as area x unit rate: its objective is to measure
   ↪ the owner\'s loss, so purpose 5; the replacement-cost measure does not decide placement').

instrument(germany, 'sec. 220(2) BewG',
    taxation_assessment,
    'assessed value displaced if it exceeds market value (gemeiner Wert) by at least 40 percent;
   ↪codified Dec 2024 after BFH interim-relief orders of May 2024; merits judgments of 12 Nov 2025
   ↪ upheld the federal model').

% adjacent_instrument/4 is kept, empty, for regimes outside the eight.

:- dynamic(adjacent_instrument/4).

% ----------------------------------------------------------------------
% Sub-branch of purpose 3: statutory forced sale between
% private parties at a statutory price.
% sub_branch_instrument(Jurisdiction, Instrument, PurposeId, Status, What)

sub_branch_instrument(england_wales,
    'Leasehold and Freehold Reform Act 2024',
    compulsory_acquisition, not_in_force,
    'leasehold enfranchisement at a statutory price; valuation provisions await commencement').

sub_branch_instrument(ireland,
    'Ground Rents (No. 2) Act 1978; price under s. 7 of the 1984 Act',
    compulsory_acquisition, in_force,
    'willing-purchaser/willing-vendor basis capped by gilt-yield capitalisation').
```

```
sub_branch_instrument(japan,
    'Article 14 building-purchase right',
    compulsory_acquisition, in_force,
    'forced sale of buildings between private parties').

% ======================================================================
% STRUCTURAL FINDINGS
% ======================================================================

% Title validity is anterior to every purpose: it lives at the
% property_interest level of the hierarchy, not as a ninth purpose.
% anterior_question(Jurisdiction, Matter, HierarchyLevel)

anterior_question(canada,
    'Cowichan / Wolastoqey litigation: validity of existing titles in question',
    property_interest).

anterior_question(mexico,
    'Porfirian-title amparo; good-faith-purchaser jurisprudencia 1a./J. 177/2025',
    property_interest).

anterior_question(indonesia,
    'nominee arrangements void, Basic Agrarian Law arts. 21, 26(2)',
    property_interest).

% Chain compression: systems in which the purpose fixes lower levels
% of the hierarchy, leaving them outside appraiser discretion.
% chain_compression(Jurisdiction, LevelsFixed, Mechanism)

chain_compression(qatar,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'statutory committees, official price lists, expropriation-decision date').

chain_compression(kenya,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'land value index').

chain_compression(ukraine,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'area x unit rate under Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023').

% ======================================================================
% CONCORDANCE WITH THE COURT DIGESTS
% ======================================================================
% The digests file decisions under eight litigation categories, the keys
% of valuation-purposes.sty. They are where valuation disputes reach a
% court, not a second list of purposes.
% digest_category(PackageKey, PurposeIds)

digest_category(expropriation, [compulsory_acquisition]).
digest_category(taxation,      [taxation_assessment]).
digest_category(lending,       [lending_collateral]).
digest_category(liability,     [damages_compensation]).
digest_category(family,        [ownership_transfer]).
digest_category(estate,        [ownership_transfer, taxation_assessment]).
digest_category(partnership,   [ownership_transfer]).
digest_category(insurance,     [insurance, damages_compensation]).

% ======================================================================
```

```
% SCOPE
% ====================================================================
% Purposes 7 and 8 are EMPTY in this issue's survey (1, 2 and 6 carry
% no instrument either, and the entry says so under each). The branches are
% present in the ontology and unpopulated in the data.

unpopulated(financial_reporting, 'no instrument verified this issue').
unpopulated(insurance, 'no insurance instrument verified this issue').

% ====================================================================
% PROVENANCE
% ====================================================================

verified_source(ontario,   'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26, s. 14(4)(b)').
verified_source(argentina, 'Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland,    'UGN consolidated text, arts. 134, 150, 152').
verified_source(czechia,   'Act No. 184/2006 Sb. and Act No. 151/1997 Sb., consolidated').
verified_source(sweden,    'Expropriationslagen (1972:719), ch. 4, consolidated').
verified_source(finland,   'lunastuslaki 603/1977, as amended by 520/2025, in force 1 Aug 2025').
verified_source(italy,     'DPR 327/2001 art. 37; Corte costituzionale 348/2007').
verified_source(france,    'Code de l\'expropriation, art. L. 322-2, consolidated').
verified_source(qatar,     'Law No. 8 of 2022').
verified_source(kenya,     'Land Value (Amendment) Act 2019, ss. 2 and 4 (new s. 107A), verified
   ↪against the original enactment at new.kenyalaw.org, 30 Sep 2026').
verified_source(germany,   'sec. 220(2) BewG as codified Dec 2024; BFH merits judgments 12 Nov
   ↪2025').
verified_source(ukraine,   'Law No. 2923-IX; Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023').
verified_source(england_wales, 'Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (valuation provisions not
   ↪commenced)').
verified_source(ireland,   'Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978; s. 7 of the 1984
   ↪Act').
verified_source(japan,     'Article 14 building-purchase right; Second Petty Bench decision of 28
   ↪Aug 2026 from press report, machine translation').
verified_source(canada,    'Cowichan / Wolastoqey litigation, decisions as reported; Wolastoqey
   ↪judgment not read').
verified_source(mexico,    'jurisprudencia 1a./J. 177/2025').
verified_source(indonesia, 'Basic Agrarian Law, arts. 21, 26(2); no source URL carried').

% ====================================================================
% CHECKS
% ====================================================================
%
% 1. Exactly eight purposes, ordinals 1..8, distinct ids.
% 2. Exactly five hierarchy levels, ordinals 1..5.
% 3. Every placement (direct, adjacent, sub-branch) names a declared
%    purpose, and every jurisdiction placed anywhere has a verified
%    source.
% 4. Unpopulated purposes have no direct instrument placements
%    (adjacency is recorded separately and does not populate).
% 5. Chain-compression jurisdictions are placed somewhere in the
%    ontology, and every level they fix is a declared hierarchy level
%    other than purpose itself.
% 6. Anterior questions sit at a declared hierarchy level and never at
%    the purpose level: title validity is not a ninth purpose.

eight_purposes :-
    findall(N, purpose(N, _, _), Ns), sort(Ns, [1,2,3,4,5,6,7,8]),
    findall(Id, purpose(_, Id, _), Ids), sort(Ids, SIds), length(SIds, 8).
```

```
five_levels :-
    findall(N, hierarchy_level(N, _), Ns), sort(Ns, [1,2,3]).

purpose_id(Id) :- purpose(_, Id, _).

placements_valid :-
    for_all(instrument(_, _, P, _), purpose_id(P)),
    for_all(adjacent_instrument(_, _, P, _), ( P == none ; purpose_id(P) )),
    for_all(sub_branch_instrument(_, _, P, _, _), purpose_id(P)),
    for_all(sub_branch_instrument(_, _, _, S, _),
           memberchk(S, [in_force, not_in_force])).

all_sourced :-
    for_all(instrument(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(adjacent_instrument(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(sub_branch_instrument(J, _, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(anterior_question(J, _, _), verified_source(J, _)).

empty_purposes_empty :-
    for_all(unpopulated(P, _),
           ( purpose_id(P),
             \+ instrument(_, _, P, _),
             \+ sub_branch_instrument(_, _, P, _, _) )).

compression_grounded :-
    for_all(chain_compression(J, Levels, _),
           ( ( instrument(J, _, _, _) ; adjacent_instrument(J, _, _, _) ),
             for_all(member(L, Levels),
                    ( hierarchy_level(N, L), N > 1 )) )).

anterior_not_a_purpose :-
    for_all(anterior_question(_, _, Level),
           ( hierarchy_level(N, Level), N > 1 )).

concordance_valid :-
    findall(K, digest_category(K, _), Ks), length(Ks, 8),
    for_all(digest_category(_, Ps),
           ( Ps \== [], for_all(member(P, Ps), purpose_id(P)) )),
    % the two purposes with no digest category are exactly these
    findall(P, ( purpose_id(P), \+ ( digest_category(_, L), memberchk(P, L) ) ), Un),
    sort(Un, [financial_reporting, purchase_sale]).

check :-
    eight_purposes,
    concordance_valid,
    five_levels,
    placements_valid,
    all_sourced,
    empty_purposes_empty,
    compression_grounded,
    anterior_not_a_purpose,
    format("012-valuation-purpose: all checks passed~n", []).
```

Divergência terminológica (Terminological Divergence)

Foundations • *The Valuation Engineer*
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/symwrt78

Definição formal. *A divergência terminológica* é a ausência de correspondência um-para-um entre os vocabulários de avaliação de diferentes sistemas jurídicos. Suas formas recorrentes, no material que este departamento analisou, são cinco: a *ausência de equivalente*, em que um sistema nunca formulou um conceito como um único termo; o *par direcional*, em que um sistema nomeia aumento e diminuição separadamente, enquanto outro usa um substantivo neutro — ou, mais adiante no mesmo eixo, nenhum substantivo, sendo a regra expressa por um verbo; a *mesma palavra com um referente diferente*; *nomes de instituições* que não sobrevivem à tradução; e *eras do calendário*. As três primeiras são divergências de vocabulário; as duas últimas são divergências de referência — o nome que uma instituição portava em uma determinada data, o calendário no qual uma data é registrada. A ausência de um equivalente não significa que o outro sistema careça do conceito: ele pode expressá-lo por meio de vários termos, de um verbo ou de um mecanismo jurídico. A divergência reside na relação entre os dois sistemas, não em uma deficiência de qualquer um deles.

The scheme nas línguas da Revista. *Os equivalentes são o termo mais usado na literatura de avaliação ou desapropriação do ordenamento em causa; havendo dois em uso, apresentam-se ambos.*

UK English	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
American English	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
German	das Vorhaben (modern); doctrine: das Unternehmen
French	l'opération
Spanish	el proyecto de obras (mod. la actuación)
Portuguese	a obra / o melhoramento (Brazil)
Turkish	imar ve hizmet teşebbüsü
Arabic	المشروع (al-mashrūʿ; Maghreb: العملية / الأشغال)
Russian	объект (obyekt; no single-word equivalent — see text; проект is a false friend)
Japanese	事業 (jigyō, arts. 2–3 — statutory term of art)
Korean	공익사업 (gongik saeop, art. 2(2))
Chin. (Tr.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè, arts. 3, 13)
Chinese (Simp.)	建设活动 (jiànshè huódòng; collective noun — no term of art as a valuation reference, see text)

Value effect nas línguas da Revista. *Os equivalentes são o termo mais usado na literatura de avaliação ou desapropriação do ordenamento em causa; havendo dois em uso, apresentam-se ambos.*

UK English	betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable to the scheme)
American English	project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminution before the taking is also called condemnation blight)
German	die Wertänderung (pair: Wertsteigerung / Wertminderung)
French	le changement de valeur (statute: neutral changements de valeur, L. 322-2; of the pair, only plus-value; moins-value is scholarly usage)
Spanish	la plusvalía (enhancement only; hope value, the British term for value from the prospect of a future permission, such as a rezoning, not yet granted: expectativas)

Portuguese	a valorização / a depreciação (Brazil; Portugal: mais-valia, Código das Expropriações art. 23(2), verified)
Turkish	değer artışı / değer düşüklüğü
Arabic	الزيادة / القيمة في النقصان (al-ziyāda / al-nuqṣān fī al-qīma)
Russian	изменение стоимости (pair: прирост / снижение стоимости)
Japanese	価格の変動 (an ordinary phrase, not a term of art; scheme benefit: 起業利益, art. 90)
Korean	가격의 변동 (art. 67(2); also 지가의 영향, art. 70(1))
Chin. (Tr.)	增值 / 減損 (also 漲價 / 貶值; no equivalent noun — see text)
Chinese (Simp.)	增值 / 贬值 (pair in practice; no scheme-disregard rule — see text)

Enquadramento intuitivo. O contexto desta entrada é linguístico e comparativo: trata-se do vocabulário — o que ocorre com os termos de avaliação na fronteira entre línguas — e não do conteúdo da legislação de qualquer sistema, e foi redigida para avaliadores que redigem ou leem laudos em diferentes jurisdições. Em todos os sistemas discutidos aqui, o tema em questão é a aquisição compulsória (desapropriação ; no vocabulário dos Estados Unidos, "eminent domain") e suas regras de avaliação.

Um avaliador que atua além-fronteiras se depara com o problema em sua forma mais perigosa: não como uma palavra que não pode ser traduzida — essa falha se revela por si só —, mas como uma palavra que se traduz *sem dificuldades* e acaba designando a coisa errada. O termo russo проект se parece com "projeto" e é sugerido por todos os dicionários; no contexto legal, significa a documentação de projeto — os desenhos e documentos — e não o empreendimento para o qual o terreno é ocupado. Uma busca pelo empreendimento sob essa palavra encontra planilhas de papel. A tradução é lexicalmente plausível e funcionalmente errada.

A disciplina que esta entrada ensina não é, portanto, a tradução, mas **o alinhamento**: antes de transportar um termo para outro contexto, é preciso estabelecer qual é a função desse termo no contexto de origem e, em seguida, perguntar qual é *essa função* no outro sistema — que pode ser uma palavra diferente, um par de palavras, uma locução verbal ou absolutamente nada. As cinco seções a seguir classificam as formas pelas quais o alinhamento falha, pois essas falhas, ao contrário dos vocabulários, são poucas e recorrentes.

A regra do alinhamento. A tradução correta não é necessariamente a palavra mais próxima. É o termo, a expressão ou o mecanismo jurídico que desempenha a mesma função no outro sistema. Uma tradução plausível não é prova de equivalência jurídica: duas expressões podem ser traduzidas naturalmente para a mesma frase em inglês, embora se refiram a regras diferentes, e uma tradução utilizável nunca é, por si só, uma constatação de que dois sistemas estão em concordância.

Tudo o que aqui se afirma sobre um instrumento específico foi verificado em relação ao texto primário referente a essa questão, exceto nos casos em que a nota de rodapé cita outra fonte e a identifica com um símbolo de cruz: uma transcrição, uma cópia consolidada, um comentário de profissional ou a imprensa. Identificadores das notas de rodapé: [P] texto oficial primário; [T] transcrição; [M] texto consolidado; [C] comentário de profissional; † não verificado em relação ao texto original. Quando um formulário é encaminhado ao departamento, mas ainda não foi verificado, ele é impresso e sinalizado como pendente; quando a verificação de uma redação ainda está em andamento, a lacuna é marcada em vez de preenchida. Esta entrada nunca afirma que dois sistemas coincidem: duas linhas em uma tabela podem parecer semelhantes, e o leitor pode compará-las, mas a semelhança na redação não significa identidade jurídica.

Onde o avaliador a encontra. 1. O equivalente ausente. Um sistema possui um único termo para um conceito e o outro não possui nenhum — o que não significa que o outro não possua o conceito. O caso mais claro é o *de "eminent domain"* , que é um termo predominantemente do

vocabulário dos Estados Unidos; os termos gerais são *"aquisição compulsória"* e *"desapropriação"*, e um relatório destinado a um público fora dos Estados Unidos deveria utilizá-los.

O caso mais complexo é *o empreendimento* — o termo utilizado na Commonwealth para a empreitada cujos efeitos sobre o valor devem ser desconsiderados (ver *A obra pública e seus efeitos sobre o valor*) — sendo essa desconsideração o que a prática dos Estados Unidos denomina de regra da influência do projeto, ou do escopo do projeto, . Fora da Comunidade Britânica e dos Estados Unidos, apenas o Japão e a Coreia possuem um único termo legal para o empreendimento; em outros lugares, o conceito é dividido. A Alemanha divide-o: o uso moderno diz *das Vorhaben*; a tradição doutrinária (em países de direito civil, "doutrina" significa os escritos de estudiosos do direito, em contraste com a jurisprudência) diz *das Unternehmen*, preservada em § 87 FlurbG (*Unternehmensflurbereinigung*);[1] e a regra de desconsideração não está vinculada a nenhum empreendimento específico, mas ao próprio efeito de desapropriação —"Wertänderungen … infolge der bevorstehenden Enteignung" (alterações no valor decorrentes da desapropriação iminente),[2]§ 95(2) Nr. 2 BauGB; juristas e tribunais chamam a isso de *enteignungsrechtliche Vorwirkung*. A França afirma *l'opération* ("travaux ou opérations", L. 322-2, dernier alinéa).[3] A forma legal na Espanha é *el proyecto de obras* (art. 36.1 LEF: "plano o proyecto de obras");[4] o termo moderno de planejamento é *la actuación* (art. 7 TRLSRU 2015).[5] O Brasil fala de *a obra* e *o melhoramento* (DL 3.365/1941, arts. 4–5).[6] A Turquia, em Kamulaştırma Kanunu, m. 11,[7], diz *imar ve hizmet teşebbüsü* — e *teşebbüs* significa "empreendimento", não "proje"; o termo emprestado não é o termo legal.

Nos estatutos russos, o empreendimento aparece como *"objeto"*: объект (como em строительство объекта федерального / регионального / местного значения — construção de um objeto de importância federal, regional ou local). Os análogos mais próximos do "empreendimento de desconsideração" encontram-se em dois lugares: o Código Fundiário (ZK RF), art. 56.8(5),[8], que valoriza o uso anterior e determina que a expropriação planejada não seja levada em conta (Планируемое изъятие … не учитывается), e art. 56.8(8), juntamente com o Código Civil (GK RF) art. 280, segundo o qual as benfeitorias realizadas após a notificação são de responsabilidade do proprietário. O Código Civil art. 281(2) não contém tal exclusão, e citá-lo como se contivesse é um erro que o departamento tem observado nos relatórios.

Os estatutos redigidos em árabe geram divergências. No Egito e no Golfo, "المشروع" (*al-mashrūʿ*) é um verdadeiro substantivo jurídico: Lei 10/1990 do Egito, art. 2;[9] Lei n.º 8 de 2022 do Catar,

[1] *Flurbereinigungsgesetz* (FlurbG), § 87(1) ("Nachteile …, die durch das Unternehmen entstehen"; the procedure is known as Unternehmensflurbereinigung); verified at gesetze-im-internet.de, 6 October 2026. [P]

[2] *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(2) Nr. 2 (disregard keyed to the imminent expropriation); § 96(1) Nr. 2 (Wertminderung of the remainder); verified at dejure.org (consolidated) and re-read on the official gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

[3] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, arts. L. 321-5 (set-off of plus-value on the remainder) and L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[4] Ley de Expropiación Forzosa of 16 December 1954 (LEF), art. 36 (date; plusvalías excluded); consolidated text, BOE, read in machine translation (Spanish). [P]

[5] Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU), arts. 7 and 36.2; *source not recorded.* †

[6] Decreto-Lei 3.365/1941, arts. 4–5; art. 27 (*valorização ou depreciação* of the remainder regarded); *as originally published; consolidation not re-verified*; planalto.gov.br, 1941 original. [P]

[7] Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*), m. 11 (disregard of the *imar ve hizmet teşebbüsü* increase); m. 12 (set-off capped at half the compensation for the part taken); source for m. 11–12: *Wikisource transcription.* [T]†

[8] Zemelny Kodeks (Land Code), art. 56.8(5) (valuation on the prior permitted use; the planned taking not taken into account); art. 56.8(8) with GK st. 280 (post-notice improvements at owner's risk); *consolidated mirror*, statutory text only. [M]†

[9] Law 10/1990: art. 2 (*al-mashrūʿ* as statutory noun); art. 17 (set-off of increase or decrease on the untaken part);

arts. 6–7;[10] O Decreto-Lei n.º 33 de 1964 do Kuwait[11] refere-se a مشروع العامة المنفعة (o projeto de utilidade pública). As leis do Magrebe, baseadas no modelo francês, utilizam العملية / الأشغال (a operação/as obras) em vez disso — Lei 91-11 da Argélia, arts. 6 and 9.[12] E o que falta pode ser o *nome*, e não a regra: o Egito tem uma omissão real, mas restrita — art. 18 da Lei 10/1990 deixa de levar em conta o aumento decorrente de um projeto *anterior* de utilidade pública se a desapropriação ocorrer dentro de cinco anos — e art. 17 leva em conta a variação no valor do remanescente de uma desapropriação parcial: um aumento — valorização (o aumento no valor do terreno retido pelo proprietário causado pelas obras; na prática dos Estados Unidos, benefícios especiais) — é deduzido da indenização, e uma diminuição — deterioração (termo britânico; na prática dos Estados Unidos, danos à parte remanescente ou indenização por desmembramento) — é adicionada a ela (إذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذى لم تنزع ملكيته ...). No entanto, não existe uma regra geral de "ausência de empreendimento" em todas as leis redigidas em árabe analisadas, e as regras restritas que existem não têm um nome coletivo estabelecido. Um relatório deve constatar isso, e não inventar um.

O Leste Asiático divide-se em três partes. A Lei de Desapropriação de Terras do Japão (Lei n.º 219 de 1951)[13] possui um termo técnico jurídico genuíno: 事業 (*jigyō*), arts. 2–3, com a aprovação do projeto (事業の認定, art. 16) e os substantivos relacionados 起業者 (o empreendedor) e 起業地 (o terreno do projeto) derivados dele. A Lei de Indenização Fundiária da Coreia (토지보상법) segue essa estrutura: 공익사업 (*gongik saeop*, art. 2(2)),[14] com 사업인정, em paralelo à aprovação do projeto no Japão. A Lei de Desapropriação de Terras de Taiwan (土地徵收條例) estabelece 興辦事業 (*xīngbàn shìyè*, arts. 3, 3-2, 13),[15] com o substantivo básico 事業. A República Popular da China é o caso negativo: não existe nenhum termo técnico que sirva de referência para a avaliação. (A República Popular também é um contexto à parte, ao qual o quadro geral não se ajusta: as terras urbanas são de propriedade do Estado e as rurais, de coletivos, e os detentores detêm direitos de uso da terra por um número fixo de anos; assim como um arrendamento, o direito perde valor à medida que seu prazo restante se encurta e é avaliado com base nos anos restantes — não se trata de propriedade plena (em termos americanos, "fee simple").) O termo coletivo previsto na legislação é 建设活动 (*jiànshè huódòng* — atividades de construção: a Lei de Administração Fundiária (土地管理法) art. 45; Decreto do Conselho de Estado nº 590, art. 9); "[16]" 建设项目 existe apenas como um termo genérico de planejamento (arts. 52–53) e não deve ser apresentado como equivalente.

---

art. 18 (disregard of increase from a prior public-benefit project within five years); source: *corrected transcription.* [T]†

[10]Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, arts. 6–7 (*al-mashrūʿ*); Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P]

[11]Decree-Law No. 33 of 1964 on expropriation and temporary seizure for public benefit, as amended (including by Law No. 2 of 2006); *practitioner commentary; official portal inaccessible at press; citation to be confirmed.* [C]†

[12]Law No. 91-11 of 27 April 1991, *Journal Officiel* No. 21 of 8 May 1991; joradp.dz and FAOLEX, read in French. [P]

[13]Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2–3 (*jigyō*); art. 16 (project approval); art. 71 (price fixed at project-approval publication, rolled forward by general price movement); art. 90 (*kigyō rieki*, set-off prohibited); verified at e-Gov (elaws.e-gov.go.jp). [P]

[14]Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (Toji Bosang Beop), arts. 2(2), 67(2) (no-scheme rule) and 70(1); verified at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P]

[15]Land Expropriation Act (Taiwan), arts. 3, 3-2, 13; art. 30(1) (market price at the time of expropriation); Enforcement Rules, art. 30 (announcement-price floor); verified at law.moj.gov.tw (D0060058 with enforcement and appraisal rules). [P]

[16]Land Administration Law (2019), arts. 45, 52–53; State Council Decree No. 590, arts. 9 and 19 (market floor at announcement day); appraisal measures Jianfang [2011] No. 77, arts. 10–11 (valuation date at announcement; disregard of lease, mortgage and seizure factors only); *a verified negative: no scheme-disregard device found; national instruments only — local rules and GB/T 50291 remain unchecked*; verified at gov.cn (State Council). [P]

2. Par direcional, substantivo neutro ou verbo. Um *par direcional* utiliza expressões distintas para as duas direções de uma variação — um termo para um aumento no valor, outro para uma diminuição —, enquanto esta revista utiliza a expressão neutra *"efeito sobre o valor"* . Nos textos legislativos analisados para esta edição, nenhuma lei utiliza um substantivo abstrato geral como termo técnico para o efeito do empreendimento sobre o valor em si. Algumas leis se referem apenas de forma direcional (um aumento, uma diminuição); outras utilizam um substantivo neutro para uma variação de valor (em alemão, *Wertänderungen*; em francês, *changements de valeur*; em coreano, 가격의 변동) sem torná-lo um termo técnico. A Alemanha combina *Wertsteigerung* e *Wertminderung* (§§ 95–96 BauGB), com *Wertänderung* disponível como a forma neutra. Entre os termos direcionais, o Código da França utiliza apenas *plus-value* (L. 321-5, compensação sobre o saldo), assim como a Espanha utiliza apenas o termo que indica aumento; *moins-value* é um termo da literatura jurídica e não aparece no Código. A própria desconsideração (L. 322-2) utiliza o termo neutro *changements de valeur*, de modo que abrange tanto aumentos quanto reduções. A Espanha possui *plusvalía* (art. 36.1 LEF) — apenas o aspecto de aumento — e *expectativas* para o valor de expectativa (valor decorrente da perspectiva de um ganho futuro ou permissão ainda não realizável; art. 36.2 TRLSRU). O Brasil combina *valorização* e *depreciação* (DL 3.365, art. 27); o termo técnico europeu português é *mais-valia* (CE art. 23.º/2: "não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar … da própria declaração de utilidade pública da expropriação"), verificado nesta edição em relação ao texto consolidado de Lei n.º 168/99 (Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa) e ao texto do Diário Oficial conforme promulgado (Diário da República — o jornal oficial do Estado português que promulga seus estatutos — I Série-A, n.º 219, 18 de setembro de 1999). A Turquia combina *değer artışı* e *değer düşüklüğü* (m. 11–12), e seu m. 12 estabelece que a compensação de valorização contra uma indenização por desapropriação parcial é limitada: a dedução não pode exceder metade da indenização pela parte desapropriada. As leis baseadas no modelo árabe combinam الزيادة / القيمة في النقصان (o aumento / a diminuição de valor); o termo técnico egípcio para "valorização" é التحسين (*al-taḥsīn*; a taxa de valorização, uma cobrança sobre proprietários cujas terras se valorizam devido a obras públicas: التحسين مقابل) — e não se trata de المضافة القيمة, que é um termo do vocabulário do imposto sobre valor agregado.

O russo situa-se na extremidade verbal do eixo: a técnica prescrita é *verbal*, não nominal — os efeitos "não são levados em conta" (не учитываются) — e não existe nenhum substantivo de arte. Quando um relatório em russo precisa do substantivo utilizado na análise desta revista, a tradução recomendada pelo departamento é изменение стоимости, com o par прирост / снижение стоимости.

As legislações do Leste Asiático abandonam completamente esse eixo: em vez de um substantivo ou verbo, utilizam dispositivos estruturais (uma data de avaliação congelada, uma regra de proibição de compensação). Na legislação japonesa, não foi identificado nenhum termo técnico para o efeito do empreendimento sobre o valor; seus dispositivos são estruturais. Art. 71 congela o valor na data de publicação da aprovação do projeto (価格固定制), atualizado apenas pela variação geral dos preços (物価の変動); art. 90 denomina o benefício decorrente do empreendimento — 起業利益 (*kigyō rieki*), um substantivo legal — e *proíbe* sua compensação com perdas por desmembramento (perdas sofridas pelos terrenos retidos ao serem separados da parte expropriada; na prática dos Estados Unidos, indenizações por desmembramento). O substantivo doutrinário para o ganho excluído é 開発利益 (*kaihatsu rieki*); 価格の変動 (variação de preço) é uma expressão descritiva comum, não um termo técnico. Dois itens japoneses permanecem na lista de fontes não verificadas desta edição (o livro-razão pendente no adendo do Prolog): o esboço das normas de indenização da decisão do Gabinete de 1962 (公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱), que pode conter uma frase explícita de exclusão de empreendimento, mas não foi consultado, e a decisão da Suprema Corte

de 11 de junho de 2002 no caso art. 71,[17], citada aqui com base na doutrina, e não no texto da sentença.

O art. 67(2) da Coreia estabelece uma regra geral de não aplicação do empreendimento nos termos de — 해당 공익사업으로 인하여 토지등의 가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다 (quando o preço do terreno tiver sofrido alteração em virtude do projeto de obra pública em questão, isso não será levado em consideração) — com base no substantivo 가격의 변동; e o art. 70(1) 지가의 영향 (influência sobre os preços dos terrenos) é o que mais se aproxima, entre todas as leis pesquisadas, de um "efeito de valor" literal. A doutrina é o 개발이익 배제 원칙 (exclusão do lucro de desenvolvimento), que o Tribunal Constitucional, em 89heonma107 (25 de junho de 1990), [18] , considerou que coloca 개발이익 fora do valor objetivo que a indenização integral abrange; a lei de restituição de ganhos de desenvolvimento define 개발이익 (art. 2(1)) como o aumento *que excede* a alta normal nos preços dos terrenos. A ressalva tem peso: 개발이익 refere-se apenas à valorização e não aborda a vertente da depreciação.

Nos instrumentos de Taiwan, não foram identificados nenhum substantivo equivalente nem nenhuma cláusula completa do empreendimento de desconsideração. A Lei de Reorganização de Empresas de Taiwan (Art. 30) adota o 徵收當期之市價 (o preço de mercado vigente no momento da aquisição), com a variação do preço de mercado (市價變動幅度) revisada a cada seis meses; o Artigo art. 30 das regras de implementação fixa a data com um *mecanismo de catraca unidirecional* — onde, se o preço de mercado atual for inferior ao do anúncio, o preço do anúncio prevalece, de modo que a depreciação é neutralizada, enquanto o aumento não é sistematicamente excluído — e art. 7 das regras de avaliação[19] exclui transações afetadas por antecipação (期待因素影響之交易) dos comparáveis. O vocabulário direcional é 增值 / 漲價 contra 減損 / 貶值, sob o princípio constitucional 漲價歸公 (art. 143).

Nos instrumentos analisados relativos à República Popular da China, não foi identificada nenhuma regra de desconsideração do empreendimento. O Decreto nº 590, art. 19, estabelece um *piso*: a indenização não deve ser inferior ao preço de mercado de imóveis comparáveis na data do anúncio da decisão de desapropriação (征收决定公告之日); as medidas de avaliação de 2011, arts. 10–11, fixam a data de avaliação no dia do anúncio e determinam que sejam desconsiderados apenas os fatores de arrendamento, hipoteca e apreensão. Os terrenos rurais adotam um " 区片综合地价" (preço composto por zona, definido administrativamente por cada província nos termos da Lei de Administração Fundiária art. 48), sob o qual não existe um cenário contrafactual de mercado. O par direcional na prática é 增值 / 贬值. Essa constatação negativa baseia-se nos dois instrumentos nacionais e nas medidas de 2011; as regras locais e o padrão nacional de avaliação permanecem sem verificação, e o registro pendente no adendo registra essa limitação.

A regra prática: ao redigir um texto em um sistema de pares direcionais, cite o par, e não apenas uma das partes. Uma regra citada apenas por meio de seu termo de ampliação pode interpretar incorretamente uma disposição que também abrange a depreciação — o erro que a publicação "*A obra pública e seus efeitos sobre o valor*" documenta nas jurisdições que adotam a regra simétrica.

3. A mesma palavra com um referente diferente. O ponto central de *A base de valor e o método* é a distinção entre *base de valor* (o tipo de valor que uma avaliação deve produzir, como o

[17]Supreme Court of Japan, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71 of the Land Expropriation Act; *cited from doctrine rather than from the judgment text.* †

[18]Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 25 June 1990 (exclusão do ganho de desenvolvimento, *gaebal iik*, do valor objetivo que a compensação integral abrange); provenance: Toji Bosang Beop materials at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P]

[19]Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation, art. 7 (anticipation-affected transactions excluded); Laws & Regulations Database, Ministry of Justice (Taiwan), read in machine translation (Traditional Chinese). [P]

valor de mercado) e *método de avaliação* (o procedimento utilizado para chegar ao valor, como o método do custo). Na Polônia, a Lei de Gestão Imobiliária (*ustawa o gospodarce nieruchomościami*, UGN)[20] separa os dois conceitos em dois artigos e mostra por que essa distinção é importante. O termo *wartość odtworzeniowa* (valor de reposição) é uma *base* de valor (artigo 150). A abordagem de custo que o produz é distinta e denominada de forma independente (artigo 152, parágrafo 3). Um tradutor que traduza ambos como "a abordagem de custo" ignora a distinção legal. Um avaliador que trata o "valor de reposição" como um método confunde o tipo de valor com o procedimento. O termo russo проект, discutido no início desta entrada, é o caso oposto: ali, uma palavra de aparência familiar remete à coisa errada; aqui, dois conceitos legais distintos são fundidos em uma única expressão em inglês.

4. Nomes de instituições que não se mantêm na tradução. O vocabulário relativo às estruturas judiciais se torna rapidamente obsoleto, e isso representa uma divergência tanto no tempo quanto na língua: um nome correto em uma determinada data não é uma referência correta à instituição em outra. Se um laudo de avaliação se referir a um tribunal por um nome obsoleto, isso prejudica sua credibilidade e, pior ainda, pode fazer com que uma citação pareça se referir ao tribunal errado ou a um que não existia na data relevante. Três exemplos ilustram isso. No México, após a reforma judicial de 2024, o *Salas* não existe mais.[21] A Suprema Corte eleita, que começou a funcionar em setembro de 2025, reúne-se apenas em sessão plenária (*Pleno*). Um relatório redigido após a reforma não deve descrever uma decisão atual como proveniente de uma Sala; as decisões das Salas anteriores a setembro de 2025 ainda são citadas por sua respectiva Sala. Na Hungria, o tribunal regional — primeira instância para casos de maior porte, tribunal de apelação para os tribunais distritais — é o Tribunal Regional (*törvényszék*) desde 1º de janeiro de 2012; "tribunal do condado" (*megyei bíróság*) é o nome utilizado antes de 2012.[22] O Paquistão possui um Tribunal Constitucional Federal, criado pela 27ª Emenda em novembro de 2025;[23] portanto, a Suprema Corte não é mais a instância final em questões constitucionais, como afirmam textos redigidos antes de novembro de 2025.

5. Eras do calendário. O mesmo problema de alinhamento afeta tanto as datas quanto as palavras. Documentos de Taiwan utilizam os anos da República da China (minguo): minguo 115 corresponde a 2026. Os do Japão utilizam os anos da era: Reiwa 8 equivale a 2026. Documentos da Tailândia utilizam a Era Budista, que está 543 anos à frente da era comum. Se uma data de avaliação for convertida incorretamente devido a um deslocamento de era, isso não é um erro tipográfico. Isso altera a data de avaliação e a base de evidências em décadas ou séculos. Quando relatórios citarem tais instrumentos, devem fornecer ambas as formas: "minguo 115 (2026)".

Exemplo de avaliação resolvido. Um advogado em Londres, que representa um credor, é responsável por um empréstimo garantido por um terreno na Alemanha que deverá ser ocupado por um projeto rodoviário. O advogado pergunta a um avaliador como a legislação alemã trata o que um laudo inglês chamaria de "efeitos do empreendimento sobre o valor".

---

[20] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); art. 152(3) (the cost approach as method); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

[21] Decree reforming the Constitution (*Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*) on the judiciary, *Diario Oficial de la Federación*, 15 September 2024: art. 94 (the Suprema Corte "se compondrá de nueve integrantes … y funcionará en Pleno"); transitory provisions (the elected members take office on 1 September 2025); verified at dof.gob.mx, 6 October 2026. [P]

[22] 2011. évi CLXI. törvény a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról (Bszi.), § 16(c) (*a törvényszék*), in force 1 January 2012; verified at njt.jog.gov.hu, 6 October 2026. [P]

[23] Twenty-seventh Constitutional Amendment, November 2025 (creating the Federal Constitutional Court); *press-sourced; citation pending.* †

A abordagem ingênua baseia-se na correspondência lexical: traduz-se “o empreendimento” (obviamente, *das Projekt*), procura-se essa expressão no BauGB, não se encontra nenhuma disposição relevante e, então, conclui-se que a legislação alemã não possui uma regra relativa ao empreendimento. Cada uma dessas etapas falha nos termos da seção 1 ou da seção 3.

A abordagem alinhada questiona qual função “o empreendimento” desempenha em si — ou seja, como se denomina o compromisso cujos efeitos devem ser ignorados — e, em seguida, questiona o que, no direito alemão, desempenha essa função. No uso corrente, o compromisso é denominado *das Vorhaben*, e, na tradição doutrinária, *das Unternehmen* (§ 87 FlurbG). No entanto, a regra da desconsideração não está vinculada a um compromisso específico: “§ 95(2) Nr. 2 BauGB” exclui da consideração qualquer alteração de valor resultante da *desapropriação iminente* — “Wertänderungen … infolge der bevorstehenden Enteignung” — ou seja, o *enteignungsrechtliche Vorwirkung* da doutrina, o efeito antecipado da própria desapropriação. Além disso, a linguagem do valor utiliza opostos, *Wertsteigerung* / *Wertminderung* (§§ 95–96 BauGB), de modo que o relatório inclui ambos.

O resumo não traduz “o empreendimento” nem afirma que os dois sistemas sejam equivalentes. Em vez disso, explica que a legislação alemã aborda a questão por meio de uma norma baseada no efeito antecipado da desapropriação, e não por meio de um empreendimento específico, e inclui os termos e artigos relevantes da legislação alemã. A comparação apresenta cada sistema em seus próprios termos, exibe-os lado a lado e permite que o leitor os compare.

Por que importa para a solidez. Um relatório que abrange várias jurisdições deve:

(a) indicar o termo na língua de origem na primeira ocorrência, juntamente com sua tradução provisória e o documento e artigo de onde ele foi extraído, para que o leitor possa verificar a correspondência em vez de simplesmente confiar nela;

(b) nunca afirmar que os termos de dois sistemas são equivalentes, mas explicar qual é a função de cada termo dentro de seu próprio sistema e deixar que a comparação surja ao colocá-los lado a lado;

(c) citar os pares direcionais como pares, uma vez que citar apenas o termo de aumento pode interpretar incorretamente uma regra que também abrange a depreciação;

(d) marcar como “pendente” todo formulário que ainda não tenha sido verificado em relação ao seu texto original, assim como a primeira versão desta entrada fez com *mais-valia* até que o texto em português fosse verificado;

(e) utilizar os nomes atuais das instituições e o formato duplo para datas, uma vez que um nome desatualizado de tribunal ou um ano de era convertido incorretamente constitui um erro, e não uma questão de estilo.

Relatórios internacionais muitas vezes falham porque a tradução de termos para o vocabulário do sistema local cria uma falsa sensação de fluência e pode induzir em erro. Relatórios que reconhecem claramente as diferenças podem ser mais difíceis de ler, mas são mais precisos e menos suscetíveis a contestação.

Cross-references: 011 A obra pública e seus efeitos sobre o valor — o conceito cujo vocabulário esta entrada acompanha nos diversos sistemas.

012 As finalidades da avaliação — a classificação à qual a regra (e) da disciplina desta entrada se aplica.

Dicionário: divergência terminológica; par direcional; base de valor.

Decisões judiciais recentes, nesta edição: União Europeia; Reino Unido; Oriente Médio e Norte da África; Ásia Oriental; Ásia Meridional; América do Norte; América do Sul.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`013-terminology-divergence.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 013-terminology-divergence.pl
%%
%% v1.1.0: forms 1-3 are divergences of vocabulary, 4-5 of reference; a
%% missing equivalent is not a missing concept; the alignment rule stated.
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 013, "Terminology Across
%% Jurisdictions" (concept id: terminology_divergence).
%%
%% Records, for the terms the entry tracks, what each surveyed legal
%% system uses in its own statutory language, classified by the type
%% of divergence. Every fact carries a verification status; forms
%% reported but not yet checked against the primary text are recorded
%% as pending, never as verified. The CJK verification has landed:
%% Japanese, Korean, Taiwanese, and PRC facts below are verified
%% against the primary statute texts; the residual gaps are recorded
%% in the pending ledger, never filled.
%%
%% Non-Latin scripts and diacritics are transliterated to ASCII in
%% atoms and strings for galley portability; the entry text carries
%% the original forms. (tesebbusu = tesebbüsü; Wertaenderung =
%% Wertänderung; wartosc = ścwarto; etc.)

:- module(terminology_divergence,
    [ divergence_family/2, missing_equivalent_implies_missing_concept/1, alignment_rule/1,
   ↪ nuance_type/1, equivalent/5, false_friend/4, value_language/5,
      referent_split/5, institution_trap/3, calendar_era/3,
      no_term_of_art/3, pending_verification/4, do_not_cite/3,
      check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% THE FIVE TYPES OF NUANCE

nuance_type(missing_equivalent).
nuance_type(directional_pair_vs_neutral_noun).
nuance_type(same_word_different_referent).
nuance_type(institution_name).
nuance_type(calendar_era).

% Verification vocabulary.
valid_status(verified).   % checked this issue against the source the entry's footnote names (
```

```
   ↪primary text unless daggered there)
valid_status(pending).    % reported to the department; not yet checked

% equivalent(Concept, Language, Form, Register, Status)
% What does the work of the English term in each system. Register
% distinguishes the statutory form from modern usage and doctrine.

% --- the scheme (Commonwealth term; no single equivalent anywhere) ---

equivalent(scheme, german,  'das Vorhaben',      modern_usage, verified).
equivalent(scheme, german,  'das Unternehmen',   doctrine,     verified).
    % preserved in sec. 87 FlurbG, Unternehmensflurbereinigung

equivalent(scheme, french,  'l\'operation',      statutory,    verified).
    % "travaux ou operations", L. 322-2 dernier alinea

equivalent(scheme, spanish, 'el proyecto de obras', statutory, verified).
    % art. 36.1 LEF: "plano o proyecto de obras"
equivalent(scheme, spanish, 'la actuacion',      modern_usage, verified).
    % art. 7 TRLSRU 2015

equivalent(scheme, portuguese_br, 'a obra / o melhoramento', statutory, verified).
    % DL 3.365/1941 arts. 4-5

equivalent(scheme, turkish, 'imar ve hizmet tesebbusu', statutory, verified).
    % Kamulastirma Kanunu m. 11; tesebbus = undertaking, NOT "proje"

equivalent(scheme, russian, 'obyekt',            statutory,    verified).
    % the undertaking appears as the object: "stroitel'stvo obyekta
    % federal'nogo / regional'nogo / mestnogo znacheniya"; no
    % single-word equivalent exists

equivalent(scheme, arabic_egypt_gulf, 'al-mashru`', statutory,  verified).
    % Egypt Law 10/1990 art. 2; Qatar Law 8/2022 arts. 6-7; Kuwait
    % Decree-Law 33/1964 "mashru` al-manfa`a al-`amma"
equivalent(scheme, arabic_maghreb, 'al-`amaliyya / al-ashghal', statutory, verified).
    % French-model statutes; Algeria Law 91-11 arts. 6, 9

% --- East Asia (verified against primary statute texts) -------------

equivalent(scheme, japanese, jigyo, statutory, verified).
    % Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2-3; the
    % project approval is jigyo no nintei (art. 16); satellite nouns
    % kigyosha (undertaker), kigyochi (project land)

equivalent(scheme, korean, 'gongik saeop', statutory, verified).
    % Toji Bosang Beop, art. 2(2)/(7); saeop injeong parallels
    % Japan's project approval

equivalent(scheme, taiwanese, 'xingban shiye', statutory, verified).
    % Land Expropriation Act (TW), arts. 3, 3-2, 13; bare head noun
    % shiye

% The PRC has NO term of art as a valuation reference; the statutory
% collective noun is recorded below via no_term_of_art/3 rather than
% as an equivalent, and jianshe xiangmu is a false friend.
% no_term_of_art(Jurisdiction, Concept, WhatExistsInstead)

no_term_of_art(chinese_prc, scheme,
    'collective noun jianshe huodong (construction activities), Land Administration Law art. 45;
   ↪Decree No. 590 art. 9').
```

```
% --- false friends: the word exists, the referent is wrong ----------
% false_friend(Language, Form, LooksLike, ActualReferent)

false_friend(russian, proekt, scheme,
    'design documentation (drawings and papers), not the undertaking').

false_friend(arabic_egypt, 'al-qima al-mudafa', betterment,
    'value-added-tax vocabulary; the betterment term of art is al-tahsin (levy: muqabil al-tahsin)
   ↪ ').

false_friend(chinese_prc, 'jianshe xiangmu', scheme,
    'generic planning noun only (Land Administration Law arts. 52-53), not a valuation reference').

% value_language(Language, IncreaseTerm, DecreaseTerm, NeutralForm, Source)
% No statute surveyed uses a general abstract noun as a term of art for the scheme's
% effect on value as such: some speak only directionally, some use a
% neutral noun for a change in value, Russian speaks verbally. NeutralForm is none/1-wrapped
   ↪ commentary where absent.

value_language(german,  'Wertsteigerung', 'Wertminderung',
    neutral('Wertaenderung'), 'secs. 95-96 BauGB').

% Of the directional pair the Code uses only 'plus-value' (L. 321-5);
% 'moins-value' is scholarly usage, not in the Code. The disregard
% (L. 322-2) uses the neutral 'changements de valeur': both directions.
value_language(french,  'plus-value', none,
    neutral('changements de valeur'), 'L. 321-5; neutral form L. 322-2, final paragraph').

value_language(spanish, 'plusvalia', none,
    none, 'art. 36.1 LEF; hope value: expectativas, art. 36.2 TRLSRU').

value_language(portuguese_br, 'valorizacao', 'depreciacao',
    none, 'DL 3.365 art. 27').

value_language(portuguese_pt, 'mais-valia', none,
    none, 'CE art. 23/2, Lei 168/99 (DR I-A n. 219, 18-9-1999; consolidated text, PGD Lisboa) --
   ↪ verified 2026-09-02').

value_language(turkish, 'deger artisi', 'deger dusuklugu',
    none, 'Kamulastirma Kanunu m. 11-12').

value_language(arabic_model, 'al-ziyada fi al-qima', 'al-nuqsan fi al-qima',
    none, 'Egypt Law 10/1990 arts. 17-18').

value_language(russian, 'prirost stoimosti', 'snizhenie stoimosti',
    neutral('izmenenie stoimosti'),
    'recommended renderings; the statutory technique is verbal ("ne uchityvayutsya"), ZK RF st.
   ↪ 56.8 p. 5').

% Japan: NO abstract noun; devices are structural (art. 71 price
% fixed at project-approval publication, rolled forward only by
% general price movement, bukka no hendo; art. 90 kigyo rieki,
% set-off against severance losses PROHIBITED). Doctrine noun for the
% excluded gain: kaihatsu rieki. Neutral movement noun: kakaku no
% hendo.
value_language(japanese, 'kigyo rieki (scheme-derived benefit, art. 90)', none,
    neutral('kakaku no hendo'),
    'Act No. 219 of 1951, arts. 71, 90; doctrine: kaihatsu rieki').

% Korea: art. 67(2) states the general no-scheme rule verbatim on the
```

```
% noun gagyeok ui byeondong; art. 70(1) jiga ui yeonghyang is the
% closest any surveyed statute comes to a literal "value effect".
value_language(korean, 'gaebal iik (development gain; enhancement only)', none,
    neutral('gagyeok ui byeondong'),
    'art. 67(2) Toji Bosang Beop; art. 70(1); CC 89heonma107 (25 June 1990); Restitution of
   ↪Development Gains Act art. 2(1)').

value_language(taiwanese, 'zengzhi / zhangjia', 'jiansun / bianzhi',
    none,
    'Land Expropriation Act (TW) art. 30; enforcement rules art. 30; appraisal rules art. 7; Const.
   ↪ art. 143 zhangjia guigong').

value_language(chinese_prc, zengzhi, bianzhi,
    none,
    'pair in practice, not a statutory scheme with a disregard: Decree No. 590 art. 19; 2011
   ↪appraisal measures arts. 10-11').

% Korea's doctrine noun answers the enhancement limb only.
enhancement_only(korean, 'gaebal iik',
    'does not answer the depreciation limb').

% Taiwan: enforcement rules art. 30 runs a ONE-WAY RATCHET.
one_way_ratchet(taiwanese, 'enforcement rules, art. 30',
    'announcement price governs where the current market price is lower: depreciation neutralised,
   ↪enhancement not systematically excluded').

% PRC: no scheme-disregard rule at all in the instruments checked.
no_disregard_rule(chinese_prc,
    'Decree No. 590 art. 19 is a floor (not below market price of comparable property at the
   ↪expropriation-decision announcement date); 2011 measures arts. 10-11 disregard only lease,
   ↪mortgage, and seizure factors; rural land takes an administratively set composite zone price (
   ↪qupian zonghe dijia), no market counterfactual').

% Turkiye m. 12: the deduction for enhancement on a partial taking may
% not exceed 50% of the compensation for the part taken.
setoff_cap(turkish, 'm. 12, Kamulastirma Kanunu', 50).

% Egypt art. 17: betterment/worsenment set-off on the remainder of a
% partial taking (no percentage cap recorded as verified).
remainder_setoff(arabic_egypt, 'art. 17, Law 10/1990').

% Germany keys its disregard to the expropriation's advance effect,
% not to a named scheme: sec. 95 II Nr. 2 BauGB, "Wertaenderungen ...
% infolge der bevorstehenden Enteignung" (doctrine:
% enteignungsrechtliche Vorwirkung).
disregard_keyed_to(german, 'the impending expropriation itself',
    'sec. 95 II Nr. 2 BauGB').

% Portugal keys one limb of its disregard to the declaration of
% public utility itself: art. 23/2 a) CE, "a mais-valia que resultar
% ... da propria declaracao de utilidade publica da expropriacao"
% (verified against Lei 168/99, DR I-A n. 219, 18-9-1999, and the
% consolidated text).
disregard_keyed_to(portuguese_pt, 'the declaracao de utilidade publica itself',
    'art. 23/2 a), Codigo das Expropriacoes (Lei 168/99)').

% Russia's nearest analogues: prior-use valuation with the planned
% taking left out of account, and post-notice improvements at the
% owner's risk.
disregard_keyed_to(russian, 'the planned taking; post-notice improvements at owner\'s risk',
    'ZK RF st. 56.8 pp. 5, 8; GK st. 280').
```

```
% No general no-scheme rule exists across the Arabic-drafted statutes
% surveyed, and the narrow rules that exist (Egypt arts. 17-18) have
% no received collective name.
disregard_keyed_to(japanese,
    'price fixed at project-approval publication; scheme benefit not set off against severance
   ↪ losses',
    'arts. 71, 90, Act No. 219 of 1951').

disregard_keyed_to(korean, 'the public-works project concerned (general no-scheme rule)',
    'art. 67(2), Toji Bosang Beop').

no_received_name(arabic_drafted_statutes, scheme_disregard).

% referent_split(Jurisdiction, Term, ReferentA, ReferentB, Sources)
% Same word (or nearby words) naming different things: the basis of
% value vs the approach that produces it.

referent_split(poland, 'wartosc odtworzeniowa',
    basis_of_value, cost_approach_that_produces_it,
    'basis: art. 150 UGN; approach: art. 152(3) UGN').

% institution_trap(Jurisdiction, ObsoleteOrWrongForm, CurrentFact)

institution_trap(mexico, 'Salas of the Suprema Corte',
    'post-2024 reform: no Salas; the elected court, seated September 2025, sits en banc (Pleno)
   ↪ only').

institution_trap(hungary, 'county court',
    'the regional court is the torvenyszek (since 1 Jan 2012); county court is the pre-2012 name').

institution_trap(pakistan, 'Supreme Court as final constitutional forum',
    'a Federal Constitutional Court exists under the 27th Amendment (November 2025)').

% calendar_era(Era, YearIn2026, OffsetToCE)
% Era year + OffsetToCE = common-era year.

calendar_era(minguo,       115,  1911).
calendar_era(reiwa,          8,  2018).
calendar_era(buddhist_era, 2569, -543).

% VERIFICATION LEDGER

% pending_verification(Kind, Item, Language, Note)
% Kind: term_form | instrument | judgment.

pending_verification(instrument,
    'Compensation Standards Outline for Acquisition of Land for Public Use (1962 Cabinet decision)
   ↪ ',
    japanese,
    'may contain an explicit no-scheme phrase; unreached').

pending_verification(judgment,
    'Supreme Court, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71',
    japanese,
    'cited from doctrine, not from the judgment text').

pending_verification(instrument,
    'local rules and GB/T 50291',
    chinese_prc,
    'the PRC negative finding rests on the two national instruments and the 2011 appraisal measures
```

```
   ↪ only').

% Provisions the department has verified do NOT say what they are
% sometimes cited for.
do_not_cite(russian, 'GK st. 281(2)',
    'contains no scheme-effect exclusion').

% CHECKS
% 1. Every equivalent carries a status from the closed vocabulary, and
%    the pending ledger is consistent: every value_language row whose
%    source is marked PENDING has a matching term_form ledger entry,
%    and vice versa; every ledger entry's kind is from the closed
%    vocabulary.
% 2. No equivalent row claims a recorded false friend: the false
%    friend ledger and the equivalent ledger are disjoint per language.
% 3. The CJK record is populated AND sourced (this check replaced
%    no_cjk_yet when the verification landed): verified scheme
%    equivalents exist for Japanese, Korean, and Taiwanese; the PRC
%    negative finding is recorded as no_term_of_art, never as an
%    equivalent; every CJK language has a value_language row and a
%    provenance fact; and the residual gaps (1962 Outline, H14.6.11,
%    PRC local rules) sit in the pending ledger.
% 4. Calendar arithmetic is exact: era year + offset = 2026 for every
%    recorded era.
% 5. The Turkish set-off cap is a percentage.
% 6. "Value effect" is nowhere recorded as a statutory noun: no
%    value_language row carries 'value effect' as a form.

statuses_closed :-
    for_all(equivalent(_, _, _, _, S), valid_status(S)).

valid_pending_kind(term_form).
valid_pending_kind(instrument).
valid_pending_kind(judgment).

pending_ledger_consistent :-
    for_all(( value_language(L, F, _, _, Src),
              sub_atom(Src, _, _, _, 'PENDING') ),
            pending_verification(term_form, F, L, _)),
    for_all(pending_verification(term_form, F, L, _),
            ( value_language(L, F, _, _, Src),
              sub_atom(Src, _, _, _, 'PENDING') )),
    for_all(pending_verification(K, _, _, _), valid_pending_kind(K)).

false_friends_disjoint :-
    \+ ( false_friend(Lang, Form, Concept, _),
         equivalent(Concept, Lang, Form, _, _) ).

% Provenance for the East Asian record.
cjk_source(japanese,
    'Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), e-Gov text').
cjk_source(korean,
    'Toji Bosang Beop, law.go.kr, current to 2026-06-16').
cjk_source(taiwanese,
    'Land Expropriation Act, law.moj.gov.tw D0060058, with enforcement rules and appraisal rules').
cjk_source(chinese_prc,
    'Land Administration Law (2019); State Council Decree No. 590; appraisal measures Jianfang
   ↪ [2011] No. 77').

cjk_populated_and_sourced :-
    for_all(member(L, [japanese, korean, taiwanese]),
```

```
           ( equivalent(scheme, L, _, statutory, verified),
             cjk_source(L, _) )),
    no_term_of_art(chinese_prc, scheme, _),
    \+ equivalent(scheme, chinese_prc, _, _, _),
    cjk_source(chinese_prc, _),
    for_all(member(L, [japanese, korean, taiwanese, chinese_prc]),
           value_language(L, _, _, _, _)),
    pending_verification(instrument, _, japanese, _),
    pending_verification(judgment, _, japanese, _),
    pending_verification(instrument, _, chinese_prc, _).

calendar_exact :-
    for_all(calendar_era(_, Y, Off), 2026 =:= Y + Off).

caps_are_percentages :-
    for_all(setoff_cap(_, _, C), ( integer(C), C >= 0, C =< 100 )).

no_statutory_noun_for_value_effect :-
    \+ value_language(_, 'value effect', _, _, _),
    \+ equivalent(value_effect, _, _, statutory, _).

check :-
    statuses_closed,
    pending_ledger_consistent,
    false_friends_disjoint,
    cjk_populated_and_sourced,
    calendar_exact,
    caps_are_percentages,
    no_statutory_noun_for_value_effect,
    format("013-terminology-divergence: all checks passed~n", []).

% v1.1.0 additions.
divergence_family(vocabulary, [1,2,3]).
divergence_family(reference,  [4,5]).
missing_equivalent_implies_missing_concept(false).
alignment_rule("The correct translation is the term, expression or legal mechanism that performs
   ↪the same function in the other system, not the closest word; a plausible translation is not
   ↪proof of legal equivalence.").
```

A base de valor e o método (The Basis of Value and the Approach)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/jp7pr043

Definição formal. Uma *base de valor* define o tipo de valor que uma avaliação deve produzir; ela especifica qual valor é buscado, as condições que o definem e para quem ele é buscado. Ela ocupa o segundo nível na hierarquia explicada em *As finalidades da avaliação* e é selecionada de acordo com a finalidade da avaliação; além disso, determina quais evidências são aceitáveis. A base de valor não deve ser confundida com dois conceitos intimamente relacionados. Uma premissa de valor refere-se a à situação hipotética em que o ativo é transferido, por exemplo, um mercado aberto, uma venda em bloco, uma liquidação ordenada, uma venda forçada ou o uso continuado (o imóvel mantido em seu uso atual); uma venda em bloco significa que todas as unidades são vendidas juntas a um único comprador. O valor de liquidação é uma base; a liquidação ordenada e a venda forçada são as premissas (condições de venda) sob as quais ele é estimado. Uma abordagem de valor é o procedimento geral (comparação de vendas, custo, renda) empregado para chegar a um valor após o estabelecimento tanto da base quanto da premissa. Na prática americana, essas abordagens são chamadas de comparação de vendas, custo e renda (nas Normas Internacionais de Avaliação: mercado, renda e custo). A abordagem não determina a base; em vez disso, cada abordagem fornece uma *indicação de valor*, e o tipo de valor indicado dependerá da definição da tarefa e dos dados de entrada que foram escolhidos.

Enquadramento intuitivo. A palavra "valor" no título de uma coluna é onde geralmente começa a confusão abordada nesta entrada. Por exemplo, quando um avaliador designa uma coluna como "*Valor Indicado pela Abordagem de Renda*", o método em questão fica claro, mas o significado do valor ainda permanece obscuro. O título adequado deveria ser *"Indicação do valor de mercado pela abordagem de renda"*, pois isso deixa o resultado claro. Se a coluna em questão se basear em premissas diferentes, ela poderia indicar o valor de investimento; no entanto, a página não contém nenhuma indicação que mostre a diferença entre os dois casos.

Na abordagem de custo, o uso de expressões abreviadas pode ser mais enganoso do que simplesmente omiti-las. O termo "valor de custo" agrupa erroneamente dois conceitos diferentes. Custo, preço e valor são conceitos distintos: custo refere-se ao montante que é gasto ou que precisa ser gasto; preço é o montante efetivamente pago em uma transação específica; e valor é uma avaliação sobre o que seria pago em determinadas condições. Essa distinção já existia antes da introdução das normas atuais, e todos os sistemas analisados nesta entrada a respeitam. As estimativas do custo de reprodução a novo e do custo de reposição a novo são estimativas de custo; elas se tornam uma indicação de valor somente após a adição do valor do terreno e a dedução da depreciação acumulada. O tipo de valor indicado depende do tipo de depreciação levada em conta e dos componentes incluídos.

Onde o avaliador a encontra. Os avaliadores falam de um "valor de custo" e de um "valor de renda", mas não de um "valor de comparação de vendas": eles se referem à indicação do valor de mercado segundo a abordagem de comparação de vendas. Essa abreviação surgiu de uma forma que causa confusão: tanto a abordagem de custo quanto a de renda podem ser usadas para estimar mais de um tipo de valor; portanto, nomear a abordagem não indica qual valor foi determinado.

A abordagem de comparação de vendas, na maioria das vezes, indica o valor de mercado, e seu resultado recebe o nome do valor que indica.

Cada abordagem pode ser utilizada para estimar mais de um tipo de valor, e o escopo varia de uma abordagem para outra; essa diferença é o objeto da avaliação do que se segue.

A abordagem de comparação de vendas é a que está mais claramente definida; ela determina o valor analisando os preços pagos por imóveis semelhantes e, em seguida, fazendo ajustes para levar em conta as diferenças entre eles. Se as vendas comparáveis em questão forem transações em condições de mercado que atendam às condições que definem o valor de mercado — entre elas, partes tipicamente motivadas, exposição razoável ao mercado e condições de pagamento em dinheiro ou equivalentes —, então o resultado indica qual é o valor de mercado. Esse é o uso habitual dessa abordagem. Ela também pode ser usada para determinar o valor de mercado nos casos de heranças, doações e algumas questões tributárias, mesmo que a definição jurídica seja diferente, desde que as evidências da transação sejam semelhantes. Nesses casos, a definição provém da legislação tributária (para o imposto sobre herança e doação nos Estados Unidos, os regulamentos do Tesouro) e não da prática de avaliação. Ela serve de base para o valor tributável na avaliação em massa quando este tiver sofrido ajustes para se adequar a um padrão legal, e serve de base para o valor de liquidação quando os próprios imóveis comparáveis forem vendas em dificuldades ou forçadas e a avaliação se basear na hipótese de liquidação. Deve-se observar, no entanto, que vendas normais no mercado não resultam em um valor de liquidação.

A abordagem de renda é aplicável à mais ampla variedade de situações, pois cada uma de suas entradas pode ser obtida tanto do mercado quanto de uma parte específica. As estimativas do valor de mercado são obtidas a partir do aluguel de mercado, da taxa de vacância de mercado, das despesas de mercado e de uma taxa de capitalização ou de desconto derivada do mercado. Por outro lado, as expectativas de um investidor individual quanto ao aluguel, suas estruturas de despesas, a duração do período de posse, as condições de financiamento, a situação tributária e a taxa de retorno exigida resultam, por meio dos mesmos cálculos aritméticos, em uma estimativa do valor do investimento para esse investidor. Com a mesma aritmética, também é possível estimar o valor de uso — o valor do imóvel para um uso específico e contínuo, em vez de seu uso mais elevado e melhor — por meio da capitalização da renda proveniente desse uso. Isso também permite o cálculo do valor de continuidade das operações — que envolve a receita proveniente das atividades de uma empresa que não está separada do imóvel — e do valor avaliado, no qual uma lei prescreve o uso de um método de renda. Por si só, no entanto, ele não produz o valor segurável, que é um valor baseado no custo, nem o valor de liquidação, que requer um conjunto diferente de premissas e um tipo diferente de evidência.

Entre os diversos métodos de avaliação que pode adotar, a abordagem de custo situa-se entre a comparação de vendas e a renda. Ela avalia o terreno com base em seu uso mais elevado e melhor, como se estivesse vazio, soma o custo de reposição ou reprodução do imóvel novo e deduz a depreciação reconhecida pelo mercado, para chegar ao valor de mercado. É mais adequada para uso em novas construções e em imóveis com finalidade específica que não são vendidos com frequência. Se a definição de valor da avaliação for alterada para valor segurável, o mesmo procedimento fornece o valor segurável.

O valor segurável é o montante necessário para substituir as benfeitorias cobertas, geralmente sem incluir o terreno, as obras de terraplenagem e as fundações subterrâneas, e com a depreciação parcial ou totalmente excluída, conforme estabelecido na apólice. Essa é a aplicação não mercadológica mais comum desse método. O valor de uso e o valor avaliado são obtidos apenas quando uma definição específica ou um modelo de custo previsto em lei assim o exigir. A abordagem de custo não fornece o valor de investimento nem o valor de liquidação.

A análise de desenvolvimento de loteamentos é uma das técnicas de avaliação de terrenos (junto

com a comparação de vendas, a alocação, a extração, o valor residual do terreno e a capitalização da renda fundiária); não se trata de uma quarta abordagem. Em termos de procedimento, trata-se de um fluxo de caixa descontado, portanto, pertence à abordagem de renda, e não à abordagem de custo. Ela projeta os preços pelos quais os lotes serão vendidos; a partir deles, deduz os custos de desenvolvimento, os custos de manutenção dos lotes até a venda e o lucro do incorporador; em seguida, desconta o valor restante ao longo do período de absorção (o tempo necessário para vender todos os lotes). Trata-se de uma forma de capitalização de rendimento (descontando um fluxo de renda futura). Embora a planilha possa listar vários valores de custo, classificar a abordagem por itens de linha implicaria erroneamente que se trata de uma abordagem de custo. Mesmo quando a abordagem é clara, a base não pode ser deduzida a partir dela; são as entradas que a determinam, como mostra o próximo parágrafo.

A base de uma análise de loteamento é definida por suas entradas: os preços de mercado dos lotes, as taxas de absorção, os custos de desenvolvimento, um incentivo empresarial sustentado pelo mercado e uma taxa de desconto derivada do mercado determinam o valor de mercado do terreno. Por outro lado, as exigências de lucro do próprio incorporador, a forma como ele organizou seu financiamento, seu período de retenção, sua situação tributária ou suas premissas de absorção resultam no valor de investimento desse incorporador, mesmo que ambos os modelos se baseiem na mesma estrutura. No modelo próprio do incorporador, a linha de incentivo empresarial mostra o lucro exigido por ele; essa linha é onde uma análise de valor de mercado se transforma mais facilmente em valor de investimento.

No trabalho de loteamento, tanto o valor de varejo dos lotes concluídos (vendidos individualmente) quanto o valor global do estoque (vendido a um único comprador que assume o risco de escoamento) são valores de mercado; eles diferem na premissa, não na base de valor.

Por que importa para a solidez. A amplitude da gama de fundamentos de uma abordagem depende da proporção de suas entradas provenientes do comportamento observado no mercado e daquela proveniente das definições estabelecidas pela tarefa. A abordagem de comparação de vendas obtém suas entradas quase inteiramente de transações reais, sem que nenhum deles seja específico a uma das partes. A abordagem de renda utiliza tanto entradas provenientes do mercado (aluguel de mercado, taxas de retorno de mercado) quanto entradas específicas a uma das partes (retorno exigido por essa parte, financiamento, situação tributária), o que, por sua vez, amplia seu escopo. A abordagem de custo ocupa uma posição intermediária: o custo de construção é, em grande parte, um dado de fato, enquanto o que é incluído e qual depreciação é aplicada são definidos pela especificação do trabalho.

Consequentemente, quanto maior for a proporção das entradas de um método que provêm da atribuição, em vez de provir do mercado, mais a justificativa apresentada depende do julgamento dos avaliadores e mais ela pode ser contestada. Uma decisão suíça resumida na seção "Decisões Judiciais Recentes" desta edição aponta na mesma direção. No caso "1C_224/2025" (24 de setembro de 2025), o Tribunal Federal Suíço (*Bundesgericht*) declarou que, no caso de desapropriação formal (uma apropriação direta do imóvel, em oposição a uma restrição regulatória, que a legislação suíça denomina expropriação material), o valor de mercado é determinado principalmente por comparação; ele rejeitou a abordagem de renda, uma vez que seus resultados dependem da taxa de capitalização e de aluguéis que podem não ser alcançáveis; nesse caso, dois imóveis comparáveis devidamente ajustados foram suficientes.

Esse princípio também se aplica no contexto estatístico utilizado por este departamento desde *Regressão hedônica* (Edição 1). No caso da regressão hedônica, a base depende da amostra e da forma como o modelo é especificado. Se o modelo se basear em transações de mercado aberto em condições de mercado, ele estimará o valor de mercado; mas, se for aplicado a vendas em situação de

dificuldade ou a transferências entre partes relacionadas, obtém-se um resultado diferente, mesmo que a forma da equação seja a mesma e os diagnósticos e as estatísticas de ajuste possam parecer igualmente bons. O método em si não muda, mas a base muda, e isso não é registrado na saída.

Nenhuma das duas determina a outra: a abordagem não determina a base, e a base não determina a abordagem, a menos que uma lei assim o estabeleça, como é o caso da lei polonesa. Duas leis apresentadas nesta edição ilustram ambas essas características. A lei austríaca *Liegenschaftsbewertungsgesetz* (LBG, BGBl. Nr. 150/1992, o Diário Oficial Federal) estabelece a base, mas deixa em aberto a escolha da abordagem. Em processos judiciais, a menos que uma lei ou um contrato disponha de outra forma, o valor a ser determinado é o *Verkehrswert* (termo utilizado na lei para designar o valor de mercado; § 2, parágrafo 1), que é definido como o preço que normalmente seria obtido por meio de uma venda realizada em transações comerciais honestas (§ 2, parágrafo 2). Os artigos 3º a 7º descrevem as abordagens comparativa, de renda e de custo e permitem que o perito nomeado pelo tribunal (avaliador) escolha entre elas de acordo com o estado da ciência e a prática de mercado vigente.

A Polônia também mostra o outro lado dessa relação. De acordo com a Lei de Desapropriação de 1993 (*ustawa o gospodarce nieruchomościami*), a indenização em casos de desapropriação é calculada com base no valor de mercado (art. 134(1)); o valor de reposição (*wartość odtworzeniowa*) é utilizado apenas quando não há transações de imóveis desse tipo no mercado, de modo que não é possível determinar um valor de mercado (art. 135(1)), sendo que, nesses casos, o terreno é avaliado separadamente dos edifícios e outras benfeitorias. Aqui, a lei vai além da austríaca: art. 152(3) também vincula cada base de cálculo a métodos de avaliação — o valor de mercado ao método comparativo ou de renda, e o valor de reposição ao método de custo. Os dois valores não estão em concorrência; o Supremo Tribunal Administrativo (*Naczelny Sąd Administracyjny*, NSA), em um processo tributário (III FSK 560/24, 10 de abril de 2026), deixou isso claro ao afirmar que o valor de mercado e o valor de reposição não são medidas opostas. Uma lei pode escolher a base, especificar as circunstâncias em que se aplica uma base diferente e, como neste caso, vincular cada base a um método de avaliação.

Exemplo de avaliação resolvido. Um lote, uma data de vigência, uma abordagem, dois números.

Um terreno de esquina com cerca de 12.900 pés quadrados (1.200 m^2) em uma via que será alargada. A ampliação foi anunciada há dois anos; desde o anúncio, os terrenos ao longo do corredor têm sido negociados a preços mais altos, pois uma via mais larga traz mais tráfego e visibilidade. Duas solicitações chegam no mesmo dia, ambas pedindo um valor que as instruções definem como valor de mercado, e ambas a serem respondidas por meio de comparação de vendas.

Instrução do credor. Avaliar o imóvel em seu estado atual, para garantia hipotecária. Três vendas em condições de mercado na região, todas após o anúncio, ajustam-se a $540,000. Os imóveis comparáveis apresentam o preço mais alto, assim como o imóvel objeto da avaliação; nada precisa ser descontado, pois o credor está sendo informado de quanto o terreno valeria amanhã.

A avaliação para desapropriação. Avaliar o mesmo terreno na mesma data para fins de indenização, de acordo com uma lei que desconsidera o efeito do próprio empreendimento sobre o valor (na prática dos Estados Unidos, o empreendimento em si) (ver *A obra pública e seus efeitos sobre o valor*). As mesmas três vendas, os mesmos ajustes e, em seguida, mais um: surge a diferença de preço no corredor atribuível ao alargamento, medida em 12 % em relação às vendas fora do corredor. A indicação é $540,000 ÷ 1,12, ou $482,000, arredondado para o milhar mais próximo.

Dois valores, $58,000 de diferença, obtidos a partir da mesma abordagem, dos mesmos imóveis comparáveis, da mesma data e da mesma premissa de uma venda no mercado aberto. Nenhum erro aritmético as separa e nenhum ajuste está oculto. O que as separa é a base — a definição do valor buscado, que o nome comum *"valor de mercado"* esconde: uma avaliação pergunta quanto o

mercado pagaria, a outra pergunta quanto o mercado teria pago se o empreendimento nunca tivesse sido anunciado. Um leitor a quem fossem mostradas apenas as duas planilhas, intituladas *"Valor Indicado pela Abordagem de Comparação de Vendas"*, não teria como distinguir uma da outra e teria motivos para considerar uma delas errada.

Observe o que o exemplo *não* mostra. A premissa nunca muda: ambas são vendas no mercado aberto; nenhuma delas é uma venda forçada ou uma liquidação. A abordagem nunca muda. Apenas a definição do valor buscado muda, e o valor sem empreendimentos é inferior em $58,000: o valor do credor está 12 por cento acima dele. Essa é toda a afirmação desta entrada, em uma única linha de cálculo.

Cross-references: 012 As finalidades da avaliação — o nível acima deste ; a finalidade determina a base, e a lei aplicável frequentemente estabelece essa base.

013 Divergência terminológica — como a tradução pode confundir os fundamentos e a abordagem (o exemplo polonês).

005 Regressão hedônica — onde a amostra e a especificação substituem as entradas discutidas aqui.

Dicionário: base do valor; premissa do valor; indicação do valor; valor segurável; valor de investimento.

Decisões judiciais recentes, nesta edição: os instrumentos austríacos e poloneses e a decisão suíça citada acima.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`014-basis-of-value.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 014-basis-of-value.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 014, "The Basis of Value and
%% the Approach" (concept id: basis_of_value).
%%
%% Encodes the three-way separation the entry defends -- basis, premise,
%% approach -- and the support matrix between approaches and bases, with
%% the condition under which each support holds. The point of writing it
%% down is that the matrix is asymmetric: an approach supports several
%% bases, a basis is reachable by several approaches, and neither
%% determines the other.
%%
%% It deliberately does NOT map bases onto purposes; the level above this
%% one is left to F012, whose companion also carries the concordance to the
%% court digests' eight litigation categories.
%%
%% Diacritics are omitted in atoms and quoted strings for galley
```

```
%% portability; the entry text carries the full forms.

:- module(basis_of_value,
    [ basis/2, premise/2, approach/2,
      supports/3, does_not_support/2,
      indication/3, worked_example/4,
      basis_of/2, approach_of/2, distinguishes/3,
      check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% ====================================================================
% THE THREE LEVELS
% ====================================================================
% A basis is the definition of value the assignment must produce.

basis(market_value,      'The price obtainable in an open-market sale on defined conditions').
basis(fair_market_value, 'Market value as defined by tax law (for US estate and gift tax, the
   ↪Treasury regulations), for estate, gift and tax work').
basis(investment_value,  'Value to a particular party, on that party''s own requirements').
basis(use_value,         'Value in a particular continued use, not necessarily the highest and best
   ↪').
basis(assessed_value,    'Value as a statutory assessment standard defines it').
basis(insurable_value,   'The cost to replace the insured improvements, as the policy defines them
   ↪').
basis(liquidation_value, 'Value realisable under a compressed or compelled sale').
basis(going_concern_value, 'Value of the whole operating enterprise, real estate not separated out
   ↪').

% A premise is the assumed transactional circumstance.

premise(open_market,         'A willing buyer and seller, adequate exposure').
premise(bulk_sale,           'The remaining inventory sold as one lot to one buyer').
premise(orderly_liquidation, 'Sale under time pressure but not compulsion').
premise(forced_sale,         'Sale under compulsion, exposure curtailed').
premise(continued_use,       'The asset stays in its present use, in place').

% An approach is a technique for producing a figure once basis and
% premise are fixed.

approach(sales_comparison, 'Prices paid for similar property, adjusted for difference').
approach(income,           'Capitalisation or discounting of a projected income stream').
approach(cost,             'Land plus cost new less accrued depreciation').

% Subdivision analysis is a METHOD INSIDE the income approach, not a
% fourth approach: its structure is a residual discounted cash flow,
% however many cost figures appear on its worksheet.
method_within(subdivision_analysis, income,
    'Residual DCF: sell-out prices less costs, discounted over absorption').

% ====================================================================
% THE SUPPORT MATRIX
% ====================================================================
% supports(Approach, Basis, ConditionUnderWhichItHolds)
```

```
supports(sales_comparison, market_value,
    'Comparables are arm''s-length sales meeting the market-value conditions').
supports(sales_comparison, fair_market_value,
    'Same transaction evidence, read against the tax-law definition').
supports(sales_comparison, assessed_value,
    'Individual appraisal to the statutory assessment standard, as on an assessment appeal').
supports(sales_comparison, liquidation_value,
    'Only where the comparables are themselves distressed or forced sales').

supports(income, market_value,
    'Market rent, market vacancy, market expenses, market-derived rate').
supports(income, investment_value,
    'One party''s rent expectations, expenses, holding period, financing, tax position, required
   ↪ yield').
supports(income, use_value,
    'Income of the present continued use rather than of the highest and best use').
supports(income, going_concern_value,
    'Stream includes business operations not separated from the real estate').
supports(income, assessed_value,
    'Where a statute prescribes an income method').

supports(cost, market_value,
    'Land at highest and best use, cost new, less depreciation the market recognises').
supports(cost, insurable_value,
    'Policy definition: insured improvements only, depreciation limited or absent').
supports(cost, use_value,
    'Where the definition calls for the cost of the present use').
supports(cost, assessed_value,
    'Where a statutory cost model prescribes it').

% Explicit non-support, as argued in the entry.
does_not_support(income, insurable_value).   % insurable value is cost-based
does_not_support(income, liquidation_value). % needs a different premise and evidence
does_not_support(cost,   investment_value).
does_not_support(cost,   liquidation_value).

% ======================================================================
% WHAT AN APPROACH RETURNS
% ======================================================================
% An approach returns an INDICATION of whatever basis the assignment
% defined; the label on the column names the technique, not the value.

indication(Approach, Basis, indication_of(Basis, by(Approach))) :-
    supports(Approach, Basis, _).

% ======================================================================
% THE WORKED EXAMPLE
% ======================================================================
% One parcel, one date, one approach, two bases, two figures.
% worked_example(AssignmentId, Basis, Approach, Figure)

worked_example(lender_instruction, market_value, sales_comparison, 540000).
worked_example(expropriation,      market_value, sales_comparison, 482000).

% The two differ because the compensation statute disregards the effect
% of the scheme on value (F011); the corridor price difference measured at 12%
% comes out of the second and not the first.
scheme_disregard(expropriation, 0.12).
```

```
basis_of(Assignment, Basis)       :- worked_example(Assignment, Basis, _, _).
approach_of(Assignment, Approach) :- worked_example(Assignment, _, Approach, _).

% What separates two assignments: the useful query is the one that
% returns the empty list for approach and premise, and a difference for
% basis or for what the basis requires.
distinguishes(A, B, approach)  :- approach_of(A, X), approach_of(B, Y), X \== Y.
distinguishes(A, B, basis)     :- basis_of(A, X),    basis_of(B, Y),    X \== Y.
distinguishes(A, B, statutory_disregard) :-
    scheme_disregard(A, _), \+ scheme_disregard(B, _).

% ======================================================================
% INTEGRITY CHECKS
% ======================================================================
% Run check/0 after editing. These are the invariants the entry's
% argument depends on.

check :-
    findall(E, problem(E), Es),
    (   Es == []
    ->  format("014 basis-of-value: OK~n", [])
    ;   for_all(member(E, Es), format("PROBLEM: ~w~n", [E]))
    ).

problem(unknown_basis_in_support(A, B))     :- supports(A, B, _), \+ basis(B, _).
problem(unknown_approach_in_support(A, B))  :- supports(A, B, _), \+ approach(A, _).
problem(unknown_basis_in_denial(A, B))      :- does_not_support(A, B), \+ basis(B, _).
problem(support_and_denial(A, B))           :- supports(A, B, _), does_not_support(A, B).
problem(basis_no_approach_supports(B))      :- basis(B, _), \+ supports(_, B, _),
                                               B \== going_concern_value.
problem(method_parent_not_an_approach(M, A)):- method_within(M, A, _), \+ approach(A, _).
problem(example_basis_unknown(Id, B))       :- worked_example(Id, B, _, _), \+ basis(B, _).
problem(example_approach_unknown(Id, A))    :- worked_example(Id, _, A, _), \+ approach(A, _).

% The example must make the entry's point: same approach, same basis
% name, different definition (the statutory disregard), and so a
% different figure.
problem(example_does_not_isolate_the_basis) :-
    worked_example(lender_instruction, _, A1, F1),
    worked_example(expropriation,      _, A2, F2),
    (   A1 \== A2            % a different approach would confound it
    ;   F1 =:= F2            % no difference to explain
    ;   \+ distinguishes(expropriation, lender_instruction, statutory_disregard)
    ).
```

Artigos

Department: Articles

As Línguas do Direito da Avaliação

William Bert Craytor, SRA — Editor-chefe

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/ejz4v620

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Uma pesquisa sobre a legislação de avaliação realizada em jurisdições cuja legislação é redigida em trinta e seis idiomas de origem (cada jurisdição foi contada uma vez, de acordo com o idioma em que sua legislação é redigida) em uma revista que, por sua vez, publica em doze idiomas, produziu um resultado que o autor não esperava: as jurisdições pesquisadas agrupam-se por linhagem jurídico-linguística, e não por localização geográfica, e pelo menos uma semelhança que o departamento havia atribuído a uma ancestralidade comum revelou-se, após análise, uma convergência independente. Este artigo expõe o que o método multilíngue revelou, distingue quatro maneiras pelas quais uma língua transmite o direito além das fronteiras e corrige um ponto no rascunho de síntese comparativa do departamento.

Keywords: direito comparado, linguagem jurídica, OHADA, desapropriação, metodologia de avaliação, transplantes jurídicos

1 Um acidente de método

Este artigo começou como uma nota sobre técnicas de pesquisa e acabou se tornando algo diferente.

Seu tema é o direito de avaliação sob a perspectiva de diferentes jurisdições — com foco na desapropriação: *a desapropriação*, a apropriação de imóveis privados pelo Estado, o que na prática dos Estados Unidos é chamado de "*eminent domain*" (ou "condemnation") — e as linguagens nas quais essa lei é redigida e encontrada.

Ao elaborar a pesquisa comparativa publicada na seção " *Recent Court Decisions*" desta edição,[1], a seção informou que várias jurisdições não pos-

[1]The jurisdictional material summarized in this article is reported, with its sources and its verification status, in the *Recent Court Decisions* installments for South, Southeast and

suíam material que valesse a pena ser analisado. Esse relatório estava errado em todos os casos em que foi verificado. Omã foi descrito como não possuindo nada; uma única consulta em árabe retornou uma lei de desapropriação de 2023 com uma rubrica indenizatória separada — uma categoria distinta de prejuízo pela qual a indenização é paga separadamente — pela privação do uso.[2] A Turquia foi representada apenas por duas decisões do Tribunal Europeu dos Direitos Humanos (o "Tribunal de Estrasburgo") ;[3] uma consulta em turco retornou decisões do Tribunal de Cassação na data de avaliação em expropriação de fato, entre as decisões mais instrutivas analisadas.[4] O Tribunal de Cassação é a Suprema Corte da Turquia para questões cíveis; ele analisa erros de direito, e não conclusões de fato, como fazem os tribunais de cassação nos sistemas de direito civil. A data de avaliação é a data a que se refere o laudo de avaliação, e a desapropriação de fato é uma desapropriação sem processo formal — o que a prática norte-americana denomina "condenação inversa". Taiwan, Japão, Coreia e Indonésia foram abordados, cada um, por meio de uma única consulta na língua da jurisdição.

A lição imediata é óbvia, mas vale a pena ressaltá-la: uma pesquisa realizada em inglês subestimará o número de jurisdições que não publicam em inglês, e isso ocorrerá de forma *imperceptível*, resultando na ausência de resultados que pode ser facilmente confundida com a ausência de legislação.

A segunda lição demorou mais para ser percebida e é o objeto da avaliação deste artigo. Assim que a pesquisa passou a ser multilíngue, as jurisdições

East Asia, Oceania, the Middle East and North Africa, Europe, and Sub-Saharan Africa in this issue; material read in a language other than English is marked and linked to its original at the point of use in those installments. Footnote tags: [P] primary official text; [T] transcription; [C] practitioner commentary or press; † not verified against the primary text.

[2]Royal Decree 71/2023, the Law of Expropriation for Public Benefit (fair compensation; separate head for the period of deprivation of use on temporary seizure). Source — Qanoon.om, read in machine translation (Arabic): [P] `https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/`

[3]*Sarıca and Dilaver v Turkey*, no. 11765/05, European Court of Human Rights, 27 May 2010 (structural problem of de facto expropriation; Article 46 indication; execution pending under standard supervision as of 1 September 2026 per the Committee of Ministers' records, HUDOC-EXEC) [P]; *Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v Türkiye* (dec.), no. 13768/18, Committee of the Second Section, adopted 16 December 2025, notified 22 January 2026. [P]

[4]Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (valuation at the date the action is filed in *kamulaştırmasız el atma*; comparison under art. 11(1)(g) of Law No. 2942). *Stated from Turkish practitioner commentary reproducing the Chamber's reasoning; the citation should be checked against the official report before reliance.* [C]† `https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html`. The decision's number, chamber, date and subject are confirmed in the Lexpera database (`https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/5-hukuk-dairesi-e-2020-4695-k-2021-861-t-3-2-2021`, accessed 6 October 2026); its text there is behind a subscription, and the official Yargıtay and UYAP databases could not be reached from outside Türkiye.

deixaram de agrupar os casos da maneira como o departamento os havia arquivado. Passaram a agrupá-los por idioma — e, além do idioma, por tradição jurídica.

2 Quatro maneiras pelas quais a linguagem transmite o direito

É útil distinguir esses mecanismos, pois eles têm consequências diferentes para um profissional e para um pesquisador.

2.1 Como língua do processo

O caso mais simples. Um tribunal ouve as alegações e profere uma sentença em um idioma, e um pesquisador que não domina esse idioma não consegue ler a sentença. Essa é a barreira com a qual o departamento se deparou inicialmente e a que mais facilmente é confundida com o problema como um todo.

Vale a pena destacar em que casos isso *não* se aplica. Os tribunais superiores do Paquistão realizam suas sessões em inglês; o mesmo ocorre na Índia, na Nigéria, no Quênia e em Cingapura. Para essas jurisdições, o fato de o departamento não ter realizado uma pesquisa sobre elas anteriormente não teve, de forma alguma, justificativa linguística.

2.2 Como linguagem jurídica supranacional

Muito mais interessante. Aqui, uma língua comum serve de base para um único corpo jurídico em diversas jurisdições soberanas.

O exemplo mais claro encontrado nesta pesquisa é a OHADA (a Organização para a Harmonização do Direito Comercial na África), cujos dezessete Estados-membros compartilham onze Leis Uniformes — a mais recente, sobre contabilidade de entidades sem fins lucrativos, adotada em dezembro de 2022 — interpretadas por um único tribunal, o Tribunal Comum de Justiça e Arbitragem, com sede em Abidjan.[5] Desde a revisão de 2008 do tratado de fundação, o francês, o inglês, o espanhol e o português são todas línguas de trabalho, prevalecendo o francês em caso de divergência. A Lei Uniforme sobre operações garantidas rege as hipotecas sobre bens imóveis em todos os dezessete países, o que significa que a avaliação para empréstimos

[5] Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (as revised 2008) and the eleven Uniform Acts (including the Uniform Act on secured transactions; the tenth, on mediation, adopted 23 November 2017; the eleventh, on the accounting system of non-profit entities, adopted at Niamey on 22 December 2022 and in force from 1 January 2024), interpreted by the Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, Abidjan. Institutional and membership information verified at `https://www.ohada.org`; the accessibility of CCJA jurisprudence verified at `https://www.ohada.com` in August 2026. [P]

garantidos e a execução judicial se baseiam amplamente no direito comum da OHADA (as Leis Uniformes sobre operações garantidas e sobre execução judicial) do Senegal à República Democrática do Congo, embora o registro da hipoteca siga as regras do registro de imóveis de cada estado. O alcance, no entanto, limita-se ao direito comercial: as Leis Uniformes não abordam desapropriação, indenização ou posse da terra; portanto, a lógica de "uma pesquisa abrange os dezessete" se aplica apenas à avaliação de operações garantidas e ao direito comercial, e a nada mais.

Nesse contexto, para um pesquisador comparativo, isso muda completamente o panorama. Uma pesquisa em um único idioma, sobre o Direito de um tribunal (no sentido do direito civil: o conjunto de decisões judiciais consideradas como orientação), abrange dezessete jurisdições. O departamento verificou a situação prática durante a preparação desta edição: as decisões da CCJA são indexadas e filtráveis, possuem identificadores estáveis e seus resumos são acessíveis sem a necessidade de uma conta, com os textos completos disponíveis mediante cadastro gratuito. Esse acesso é melhor do que o oferecido por vários dos bancos de dados asiáticos que frustraram completamente o departamento .

A União Europeia aplica um único ordenamento jurídico em todos os seus Estados-membros, mas em vinte e quatro idiomas igualmente autênticos, em vez de apenas um. O Tribunal Europeu dos Direitos Humanos se aproxima mais da OHADA: suas decisões em processos contra a Türkiye são vinculativas (Artigo 46), e sua jurisprudência é divulgada em inglês ou francês, independentemente do idioma dos processos nacionais que analisa.[6]

2.3 Como veículo de um código recebido

O mecanismo que levou à observação central deste artigo.

Os sistemas jurídicos são transplantados, e são transplantados por meio de canais linguísticos — *"recepção"*, no vocabulário do jurista comparativista: a adoção ou herança, por parte de um sistema jurídico, do direito de outro, como quando uma ex-colônia recebe os estatutos da potência colonial. A consequência é que jurisdições sem qualquer contato contemporâneo podem compartilhar uma estrutura doutrinária — sendo uma *doutrina* um princípio jurídico consolidado desenvolvido pelos tribunais — porque a herdaram da mesma fonte.

Três tendências ficaram evidentes nesta pesquisa.

A linha francesa. Os códigos derivados ou inspirados no direito civil francês estão na base do Magrebe — Marrocos, Argélia, Tunísia — e, em um estágio posterior, de grande parte do Oriente Árabe: o Código Civil egípcio de 1948 foi elaborado sob a direção de Sanhuri, tendo como referência o modelo francês, e, por sua vez, moldou a codificação na Síria (1949), no Iraque (1951,

[6]European Convention on Human Rights, Article 1 of Protocol No. 1 (protection of property) and Article 46 (execution of judgments); consulted through HUDOC. [P]

que o próprio Sanhuri redigiu), na Líbia (1953) e em grande parte do Golfo, incluindo o Kuwait e o Catar. O Líbano é a exceção no Levante: seu Code des obligations et des contrats (1932) é uma derivação direta do Mandato Francês que antecede o código egípcio. A África francófona recebeu essa mesma tradição diretamente.

A linha alemã. A adoção do direito civil alemão pelo Japão na era Meiji tomou o direito civil alemão como seu principal modelo, e os códigos japoneses foram, por sua vez, transmitidos à Coreia durante o período colonial; Taiwan aplica o Código Civil da República da China de 1929–30 — elaborado no continente com base nos modelos alemão, suíço e japonês e trazido para a ilha em 1945, substituindo a aplicação colonial japonesa. A Turquia também pertence a essa família: sua adoção, em 1926, tomou como base o Código Civil e o Código de Obrigações suíços — instrumentos, no sentido jurídico de textos formais promulgados, e não no sentido financeiro, da família germânica na taxonomia comparativa padrão de Zweigert e Kötz[7] — e não o código francês. O que a família *não* transmitiu foi a avaliação tributária. Os sistemas de fórmulas analisados nesta edição (avaliações tributárias calculadas a partir de valores unitários publicados e fórmulas fixas, e não a partir das vendas do imóvel objeto da avaliação) baseiam-se em instrumentos tributários nacionais modernos: o preço de beira de estrada do Japão (*rosenka*, um valor de terreno por metro quadrado publicado para cada rua) pode ser deixado de lado nos termos da disposição 6 da circular básica de avaliação imobiliária (*Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu* — uma circular administrativa, não uma lei) quando for manifestamente inadequado; o valor passa então a ser fixado por instrução do Comissário, o que pode basear-se em uma avaliação;[8] O método suplementar da Coreia (uma fórmula legal utilizada quando não é possível determinar o valor de mercado) está previsto na Lei de Imposto sobre Herança e Doação;[9] e a própria Lei Federal de Avaliação (Lei de Avaliação) da Alemanha [10] é posterior à adoção japonesa. Qualquer semelhança entre esses regimes de fórmulas é mera conjectura, não uma descendência documentada.

A linha holandesa. O direito romano-holandês está na base do direito da África do Sul, e o Código Civil das Índias Holandesas ainda está na base do direito de obrigações da Indonésia. O direito fundiário indonésio, no entanto, foi reformulado: a Lei Agrária Básica de 1960 (Lei nº 5 de

[7] Konrad Zweigert and Hein Kötz, *An Introduction to Comparative Law*, 3rd ed., trans. Tony Weir (Oxford: Clarendon Press, 1998), on the legal families and the receptions described in this section.

[8] National Tax Agency property valuation basic circular (*Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu*), provision 6 (the "Article 6" override) — an administrative circular (*tsūtatsu*), not legislation.

[9] Inheritance and Gift Tax Act, Article 60(3) (where market value is hard to determine, value by the methods of Articles 61–65) and Article 61 (real estate). Read as quoted in judgments published by the Supreme Court of Korea (scourt.go.kr), not on law.go.kr. [T]

[10] *Bewertungsgesetz* (BewG); the provisions cited elsewhere in this issue are §§ 252–257. [P]

1960, a UUPA) [11] revogou as disposições do código colonial sobre a terra, exceto aquelas relativas às hipotecas (*hypotheek*), e fundamenta os direitos fundiários no *adat*, o direito consuetudinário indígena. O *hak guna bangunan* — o direito de construção por prazo determinado cujo vencimento é abordado nesta edição — é uma criação da lei de 1960, mas as próprias disposições de conversão da lei transformaram os direitos *opstal* holandeses existentes em *hak guna bangunan*; portanto, a ligação com o direito holandês é prevista em lei; o conteúdo do direito é agora definido pela Lei de 1960, e não pelo código colonial.

2.4 Como *língua franca* dos comentários

O canal mais frágil e aquele em que é mais fácil depositar confiança excessiva. Grande parte dos comentários jurídicos mundiais é publicada em inglês, e uma jurisdição cujas decisões judiciais sejam proferidas em árabe ou japonês pode, mesmo assim, ser analisada em inglês por escritórios internacionais.

Isso é realmente útil, mas também é enganador. O comentário é seletivo: aborda o que é interessante para o capital móvel internacional, o que não é o mesmo que o que é doutrinariamente significativo. O quadro de indenização ucraniano foi fácil de encontrar em inglês, onde atraiu a atenção profissional internacional; as decisões turcas sobre determinação de aluguel, que podem ser mais relevantes para o método de um avaliador, não estavam disponíveis — e esta edição poderia identificá-las, mas ainda não as confirmou.

3 A correção

A síntese comparativa, tal como inicialmente elaborada para esta edição, relatou que quatro jurisdições — Índia, Paquistão, Türkiye e Egito — sustentam que, quando a autoridade adquirente (nos Estados Unidos, o expropriante) demora, a data de avaliação é antecipada e o Estado arca com a inflação incorrida nesse intervalo. Acrescentou-se uma advertência: Egito, Marrocos e Türkiye operam, todos, com códigos que derivam, de uma forma ou de outra, do direito civil francês e suíço, de modo que a concordância entre eles é, em parte, herança. (A afirmação pertence à síntese tal como foi inicialmente elaborada; a síntese substitutiva encadernada na posição C4 desta edição limita-se à forma dos textos legais e não a repete. A correção é registrada aqui porque a constatação constava do rascunho do departamento.)

[11] Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA): the enacting clause revokes Book II of the Civil Code as far as it concerns land, water and natural resources, except the provisions on *hypotheek*; Conversion Provisions, art. V (*hak opstal* and *hak erfpacht* for housing become *hak guna bangunan* under art. 35(1)). Read in the official text, Ministry of Finance legal database, `https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UU.htm`, accessed 6 October 2026. [P]

Essa cautela está certa em parte e errada em parte, e identificar qual parte exige cuidado.

O direito civil do Egito tem origem francesa, e o de Marrocos, cujos tribunais alinham a data de avaliação com a propositura da ação,[12], está perfeitamente alinhado com a linha francesa; ambos adotaram as formas do direito administrativo francês juntamente com os códigos: o Egito, com o Conseil d'État (Lei nº 112 de 1946), e o Marrocos, com os tribunais administrativos cujos fundamentos de anulação seguem as categorias francesas (Lei nº 41-90 de 1993).[13] Nesse sentido, a semelhança entre esses dois é, em parte, uma herança, e não uma invenção independente, como afirmava o rascunho.

A Turquia, no entanto, não tem lugar nessa lista, onde o rascunho a colocou, por mais tentadora que seja essa versão simplificada. Sua adoção em 1926 foi suíça — o e o Código de Obrigações, instrumentos da família jurídica germânica — e, mais fundamentalmente, sua doutrina de desapropriação não está de forma alguma presente no código adotado. A regra da data de avaliação que o relatório menciona provém do Direito do Tribunal de Cassação nos termos da Lei de Desapropriação nacional (*Kamulaştırma Kanunu*)[14] e da Constituição: uma decisão de 2021 que fixa a avaliação na data em que a ação é ajuizada. A linhagem do Código Civil é uma evidência fraca para a doutrina da desapropriação, que é de natureza administrativa e constitucional, e não se baseia no Código Civil; assim, o acordo entre a Turquia e o Egito pode ser, afinal, uma convergência genuína.

O que permanece no âmbito do direito consuetudinário permanece intacto e, quando bem compreendido, é mais interessante. A Índia e o Paquistão são jurisdições de direito consuetudinário que operam com base no sistema inglês: o Paquistão ainda aplica a Lei de Aquisição de Terras de 1894, enquanto a Índia revogou essa lei com vigência a partir de 1º de janeiro de 2014, substituindo-a (exceto no que diz respeito a questões transitórias) pela Lei do Direito à Indenização Justa e à Transparência na Aquisição de Terras,

[12]Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009 (committee valuations are *mujarrad iqtirahat*, mere proposals; valuation at the date the action was filed, 10 October 2005). Whether the position has since moved has not been established. Source — Moroccan judicial decisions database (cnej.ma), decision 118, read in machine translation (Arabic): [P] `https://www.cnej.ma/decision/118/fiche`

[13]Egypt: Law No. 112 of 1946 establishing the Conseil d'État (*Majlis al-Dawla*), issued 7 August 1946, *al-Waqā'i' al-Misriyya* no. 83, 15 August 1946, read in a scan of the Gazette (manshurat.org) [T]; the French Conseil d'État describes the two councils as of the same legal tradition (conseil-etat.fr, 14 December 2016). Morocco: Dahir no. 1-91-225 of 10 September 1993 promulgating Law No. 41-90 instituting administrative courts, *Bulletin Officiel* no. 4227, 3 November 1993, arts. 8 and 20, official consolidated text, adala.justice.gov.ma. [P] Both accessed 6 October 2026.

[14]Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*); arts. 11–12 were read in a Wikisource transcription, not the official text. [T]† Constitution of the Republic of Türkiye, Article 46. For the 2021 decision, see the note in the opening section.

Reabilitação e Reassentamento de 2013.[15] O fato de terem chegado à mesma regra que as jurisdições de direito civil não se explica pela ascendência, pois não compartilham nenhuma com as jurisdições de direito civil.[16] Duas tradições jurídicas com diferentes fundamentos, diferentes procedimentos e diferentes vocabulários convergiram para a proposição de que a demora por parte do Estado não deve transferir o custo da inflação para o proprietário desapropriado.

Essa é a conclusão a que o rascunho chegou, com uma alteração: a Turquia chega a um resultado semelhante por um caminho diferente — os terrenos desapropriados sem processo judicial são avaliados na data em que o proprietário entra com a ação, e não na data da desapropriação — e chega a esse resultado de forma independente, não por herança. Isso também sugere onde um especialista em direito comparado deve buscar uma convergência genuína: não entre jurisdições que compartilham um código, onde a semelhança é o resultado esperado, mas entre as diferentes tradições jurídicas, onde isso não ocorre.

4 A seguir, para praticar:

Três proposições, em ordem decrescente de confiança.

Um resultado negativo de pesquisa no idioma errado não constitui prova. Essa é a lição prática, e ela não se limita à área de pesquisa. Um avaliador envolvido em um caso transfronteiriço que conclua que uma jurisdição não possui jurisprudência relevante deve ser capaz de indicar em que idioma essa conclusão foi alcançada.

A linhagem doutrinária indica onde será possível encontrar um raciocínio transferível. Um avaliador que se depara com uma jurisdição desconhecida pode, com proveito, perguntar de qual tradição se origina seu código, pois a resposta indica onde já existe um raciocínio análogo. A resposta também deve ser verificada em relação às reformulações locais: o tratamento de um direito de construção por prazo determinado na Indonésia é regido pela Lei Agrária Básica de 1960 e seus regulamentos de aplicação, e não pelo direito civil holandês que o código colonial outrora incorporava.

Os instrumentos supranacionais constituem a unidade de estudo eficiente. Quando um instrumento rege várias jurisdições — sendo as Leis

[15] Land Acquisition Act 1894, as still applied in Pakistan; Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013 (India). The texts of the two Acts were not consulted.

[16] India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai and Viswanathan JJ; valuation date shifted for inordinate delay). Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar and Musarrat Hilali JJ; "gold for gold, not copper"). *Holdings press-sourced* (*The Nation*; Dunya News, 6 and 7 July 2026); *no reported citation has yet been assigned.* [C]†

Uniformes da OHADA um exemplo emblemático —, é o instrumento, e não o Estado, que deve ser analisado, dentro do âmbito que o instrumento efetivamente abrange. Dezessete pesquisas nacionais sobre a legislação de operações garantidas produziriam substancialmente a mesma resposta a um custo dezessete vezes maior.

5 Uma observação sobre o que este artigo não é

Não se trata de afirmar que as famílias jurídicas determinam os resultados, nem que as premissas compartilhadas o façam. A comparação entre a Nigéria e o Congo, apresentada em outra parte desta edição, é um contra-exemplo suficiente para a segunda afirmação: ambas as jurisdições atribuem a propriedade do solo ao Estado[17] (a Nigéria por meio de sua Lei de Uso do Solo, que atribui a propriedade da terra a cada um de seus estados, ao governador desse estado[18] e concede ao titular um *direito* legal *de ocupação*, não da terra, com indenização relacionada às benfeitorias não amortizadas em vez de ao valor do terreno), e chegam a conclusões opostas sobre se o valor do próprio terreno é passível de indenização. Premissas compartilhadas não implicam resultados compartilhados.

A tese é mais restrita. A linguagem define os canais pelos quais as ideias jurídicas têm circulado historicamente, e um pesquisador que ignore esses canais não só deixará de considerar dados relevantes quanto interpretará erroneamente o significado do que for encontrado. Este departamento passou um trimestre aprendendo a primeira metade dessa lição. A segunda metade é o motivo deste artigo.

[17] Democratic Republic of the Congo: Law 73-021 of 20 July 1973 (general regime of goods), as amended by Law 80-008 of 18 July 1980, art. 53 (soil the exclusive, inalienable and imprescriptible property of the State). [C]†

[18] Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (unexhausted improvements at replacement cost less depreciation; a year's rent for the land; crops as prescribed). Read in official summaries, not in the statute's official text. [C]†

Department: Articles

Comparação entre normas internacionais de avaliação

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/y3ejb015

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. A prática de avaliação é regida por normas profissionais, exigências legais, regras específicas para cada trabalho, requisitos de prestação de contas e metodologias estabelecidas. A avaliação imobiliária nos Estados Unidos é fragmentada e carece de um único conjunto abrangente de normas de prática comparáveis ao RICS Red Book. Embora o USPAP e o IVS sirvam como estruturas principais, outras normas significativas incluem o RICS Red Book, as Normas Europeias de Avaliação (EVS), as Normas Uniformes Canadenses de Prática de Avaliação (CUSPAP), orientações da Austrália e da Nova Zelândia, normas federais dos EUA para aquisição de terras e normas para avaliação de empresas e relatórios financeiros. O USPAP aborda ética, competência, escopo do trabalho, desempenho e elaboração de relatórios. No entanto, as metodologias detalhadas de avaliação estão dispersas pela literatura profissional, requisitos de órgãos reguladores, regras de crédito, legislação, decisões judiciais e práticas consuetudinárias. Essa fragmentação ressalta a necessidade de distinguir entre normas de conformidade, normas de prática, doutrina metodológica e requisitos específicos de cada trabalho. O apêndice fornece, para cada jurisdição relevante, a norma de avaliação aplicável, o órgão emissor, seu status jurídico e sua relação com o IVS.

Keywords: normas de avaliação, USPAP, IVS, RICS Red Book, Normas Europeias de Avaliação, normas de prática, lei de avaliação comparativa

Contents

1 Introdução **156**

2 Uma classificação funcional das normas de avaliação **157**

3 USPAP **157**

4 Normas Internacionais de Avaliação **157**

5 Livro Vermelho da RICS **158**

6 Normas Europeias de Avaliação **158**

7 Normas Uniformes Canadenses de Prática Profissional de Avaliação **159**

8 Austrália e Nova Zelândia **159**

9 UASFLA: O Livro Amarelo dos EUA **159**

10 Normas de Avaliação de Empresas **160**

11 Normas de Relatórios Financeiros **160**

12 Sistemas de avaliação regulatórios: a Alemanha como exemplo **160**

13 Padrões de concessão de empréstimos e requisitos específicos para cada tarefa **161**

14 A lacuna nas normas de prática nos EUA **161**

15 Fragmentação da metodologia de avaliação nos EUA **162**

16 Três níveis distintos de governança de avaliação **162**

17 Uma proposta de ontologia para a governança da avaliação imobiliária **163**

18 Rumo à Engenharia de Avaliação **163**

19 Resumo comparativo **164**

20 Conclusão **165**

A Cobertura e normas em vigor **167**
A.1 Matéria 167
A.2 Lista de jurisdições 167
A.3 As normas em vigor, por região 168

1 Introdução

A avaliação imobiliária é frequentemente discutida como se fosse regida por um único conjunto de normas profissionais. Na prática, a regulamentação da avaliação é estruturada em camadas. Um avaliador pode estar sujeito, simultaneamente, a normas éticas, normas profissionais gerais, legislação específica da jurisdição, requisitos de prestação de contas financeiras, regras de crédito, exigências de órgãos reguladores e expectativas metodológicas específicas para cada trabalho.

Nos Estados Unidos, as Normas Uniformes de Prática Profissional de Avaliação (USPAP) constituem a norma profissional dominante no campo da avaliação. Internacionalmente, as Normas Internacionais de Avaliação (IVS) fornecem um marco geral de avaliação amplamente reconhecido. No entanto, nem as USPAP nem as IVS, por si só, abrangem a estrutura completa da prática moderna de avaliação.

Entre os outros sistemas importantes, destacam-se:

- Avaliação da Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) — Padrões Globais, comumente conhecidos como “ *Red Book* ”;
- Padrões Europeus de Avaliação (EVS), comumente conhecidos como “ *Blue Book* ”;
- Padrões Uniformes Canadenses de Prática Profissional de Avaliação (CUSPAP);
- orientações da Austrália e da Nova Zelândia emitidas em conjunto com o IVS;
- Normas Uniformes de Avaliação para Aquisições de Terrenos Federais (UASFLA), comumente conhecidas como *Yellow Book* ;
- normas de avaliação de negócios da Sociedade Americana de Avaliadores (ASA);
- Declarações da AICPA sobre Normas para Serviços de Avaliação (SSVS);
- sistemas regulatórios de avaliação imobiliária, como o ImmoWertV da Alemanha; e

- estruturas de relatórios financeiros, como a IFRS 13 e a ASC 820.

Para que uma comparação seja útil, é preciso distinguir entre as diferentes funções que essas normas desempenham.

2 Uma classificação funcional das normas de avaliação

Nem todas as normas de avaliação têm a mesma finalidade. Uma taxonomia prática é a seguinte:

1. **Padrões éticos e profissionais** ,
2. **Padrões gerais de avaliação** ,
3. **Padrões de prática profissional** ,
4. **Sistemas de avaliação legais e regulatórios** ,
5. **Padrões de avaliação para fins específicos** ,
6. **Padrões de relatórios financeiros** ,
7. **Padrões de avaliação específicos para ativos** , e
8. **Especificações de relatórios e dados** .

Essa distinção é importante porque um padrão profissional que rege a conduta dos avaliadores não é a mesma coisa que um marco técnico que define uma base de valor (o tipo de valor que um laudo deve apresentar, como o valor de mercado), uma fórmula de avaliação prevista em lei ou uma especificação para relatórios hipotecários.

3 USPAP

As Normas Uniformes de Prática Profissional de Avaliação (USPAP) são as principais normas profissionais de avaliação nos Estados Unidos (The Appraisal Foundation 2024). A USPAP estabelece requisitos relativos à ética, competência, escopo do trabalho, elaboração de resultados confiáveis dos trabalhos de avaliação, elaboração de relatórios e manutenção de registros.

O USPAP é deliberadamente abrangente. Sua função é, principalmente, estabelecer padrões mínimos de prática profissional de avaliação, em vez de prescrever uma metodologia técnica completa para cada tipo de problema de avaliação imobiliária.

Conceitualmente,

$$\boxed{\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Competency} + \text{Scope of Work} + \text{Performance} + \text{Reporting}}$$

Portanto, o USPAP orienta os avaliadores sobre o que deve ser feito, mas, em geral, não funciona como um manual detalhado que determine exatamente como as vendas comparáveis devem ser selecionadas, como os ajustes devem ser estimados, como os modelos estatísticos devem ser construídos ou como a análise de mercado deve ser realizada.

4 Normas Internacionais de Avaliação

O Conselho Internacional de Normas de Avaliação (IVSC) publica as Normas Internacionais de Avaliação, que estabelecem um marco global para a avaliação (International Valuation Standards Council 2024). As Normas Internacionais de Avaliação (IVS) abrangem princípios gerais de avaliação, bases de valor, abordagens e métodos, dados e informações de entrada, modelos, documentação e classes específicas de ativos.

O IVS tem um alcance internacional mais amplo do que o USPAP e é especialmente importante para avaliações transfronteiriças, relatórios financeiros, investimentos institucionais e prática profissional em jurisdições que o adotaram ou incorporaram.

Em linhas gerais, o IVS funciona como uma estrutura geral de avaliação internacional:

$$\boxed{\begin{aligned}\text{IVS} = {} & \text{General Valuation Principles} + \text{Bases of Value} \\ & + \text{Approaches and Methods} + \text{Asset Standards}\end{aligned}}$$

O IVS é, portanto, principalmente um conjunto de normas técnicas de avaliação, e não um código de ética.

5 Livro Vermelho da RICS

O "RICS Valuation — Global Standards", comumente conhecido como *"Red Book"*, está entre os mais importantes marcos de referência profissionais em avaliação imobiliária do mundo (Royal Institution of Chartered Surveyors 2024).

O Livro Vermelho é especialmente significativo porque incorpora o IVS e inclui os requisitos profissionais da RICS, os requisitos processuais, as regras de governança e as orientações práticas.

Isso pode ser representado conceitualmente da seguinte forma:

$$\boxed{\text{RICS Red Book} \approx \text{IVS} + \text{Professional Rules} + \text{Practice Requirements} + \text{Application Guidance}}$$

O Livro Vermelho e as normas profissionais da RICS relacionadas abordam questões como:

- termos de contrato;
- fundamentos de valor;
- inspeções e investigações;
- abordagens e métodos de avaliação;
- modelos de avaliação;
- documentação e registros;
- requisitos de relatórios;
- evidências comparativas;
- empréstimos garantidos;
- imóveis em desenvolvimento;
- carteiras;
- incerteza material na avaliação; e
- outras aplicações específicas.

O Livro Vermelho é, portanto, mais do que uma norma de ética e de prestação de contas; ele também vincula os padrões de avaliação de alto nível ao trabalho prático de avaliação.

6 Normas Europeias de Avaliação

O Grupo Europeu de Associações de Avaliadores (TEGoVA) publica as Normas Europeias de Avaliação, comumente conhecidas como " *Blue Book*" ((TEGoVA 2025)). Na Europa continental, as EVS são especialmente importantes para a avaliação de bens imóveis.

O EVS aborda os princípios e a prática de avaliação no contexto jurídico, financeiro e regulatório europeu. É especialmente relevante para o crédito hipotecário, a regulamentação bancária, o crédito garantido e os mercados imobiliários.

Na Europa, coexistem, portanto, duas importantes tradições profissionais:

$$\boxed{\text{RICS Red Book}}$$

e

$$\boxed{\text{TEGoVA European Valuation Standards}}$$

Elas se sobrepõem substancialmente, mas são institucionalmente distintas.

7 Normas Uniformes Canadenses de Prática Profissional de Avaliação

As Normas Uniformes Canadenses de Prática Profissional de Avaliação constituem o principal marco profissional de avaliação para os membros do Appraisal Institute do Canadá (Appraisal Institute of Canada 2026).

Uma comparação resumida e útil é:

$$\text{United States} \rightarrow \text{USPAP}$$

$$\text{Canada} \rightarrow \text{CUSPAP}$$

A CUSPAP estabelece requisitos de prática profissional aplicáveis à avaliação, revisão, consultoria e serviços de avaliação relacionados.

8 Austrália e Nova Zelândia

A Austrália e a Nova Zelândia não mantêm mais normas próprias de avaliação. O Instituto Imobiliário Australiano e o Instituto Imobiliário da Nova Zelândia exigem que seus membros apliquem integralmente o IVS (a edição atual, IVS 2025, entrou em vigor em 31 de janeiro de 2025) e o complementem com documentos de orientação da Austrália e da Nova Zelândia (Tabela10).

Trata-se, portanto, de aplicações nacionais do IVS, complementadas por orientações locais, e não de estruturas distintas que operam paralelamente a ele.

Assim, a estrutura pode ser conceituada da seguinte forma:

$$\begin{aligned}\text{IVS} &\rightarrow \text{Australia/New Zealand Guidance Papers} \\ &\rightarrow \text{National and Application Requirements}\end{aligned}$$

9 UASFLA: O Livro Amarelo dos EUA

As Normas Uniformes de Avaliação para Aquisições de Terras Federais se aplicam a trabalhos de avaliação que envolvam a aquisição de direitos sobre imóveis pelo governo dos Estados Unidos.

Essas normas são comumente conhecidas como *"Livro Amarelo"* ((Interagency Land Acquisition Conference 2016)).

A UASFLA reveste-se de especial importância em questões relacionadas à desapropriação, ao direito de passagem e à aquisição de terras federais, devido à sua estreita ligação com a jurisprudência federal sobre indenização justa.

Não deve ser considerado um substituto do USPAP; trata-se, na verdade, de um sistema destinado a uma finalidade específica.

$$\boxed{\text{Federal Acquisition Appraisal} = \text{USPAP} + \text{UASFLA} + \text{Applicable Federal Law}}$$

Uma avaliação pode estar em conformidade com as normas gerais da USPAP e, mesmo assim, não atender aos requisitos federais de aquisição.

Nos casos em que a UASFLA e a USPAP entram em conflito, como na relação entre o valor e o tempo de exposição (o tempo que o imóvel teria permanecido no mercado antes de uma venda, de acordo com o parecer de avaliação na data efetiva, conforme definido pela USPAP), o avaliador invoca a Regra de Exceção Jurisdicional da USPAP e segue a UASFLA (UASFLA §§ 1.2.4, 1.2.7.2).

10 Normas de Avaliação de Empresas

A avaliação vai além dos bens imóveis. As principais normas de avaliação de empresas nos Estados Unidos incluem as da Sociedade Americana de Avaliadores (American Society of Appraisers) e as Declarações sobre Normas para Serviços de Avaliação da AICPA ((American Society of Appraisers 2022; American Institute of Certified Public Accountants 2007)).

Essas normas são relevantes para:

- empresas comerciais;
- títulos e valores mobiliários;
- ativos intangíveis;
- propriedade intelectual; e
- participações societárias.

Assim, uma classificação abrangente dos padrões de avaliação deve reconhecer que a avaliação é uma disciplina que abrange diversos ativos.

11 Normas de Relatórios Financeiros

As normas de relatórios financeiros influenciam fortemente a avaliação, mas não funcionam da mesma forma que a USPAP ou o Livro Vermelho da RICS.

Dois exemplos importantes são:

- IFRS 13 — Mensuração do valor justo (International Accounting Standards Board 2011) ; e
- ASC 820 — Mensuração do valor justo (Financial Accounting Standards Board n.d.) .

Essas normas definem como o valor justo deve ser entendido e mensurado para fins de prestação de contas financeiras.

Essa distinção pode ser expressa da seguinte forma:

$$\text{USPAP / IVS / RICS} \rightarrow \text{How valuation services are performed}$$

considerando que

$$\text{IFRS 13 / ASC 820} \rightarrow \text{What accounting measurement is required}$$

As normas de relatório financeiro regem os objetivos da avaliação, enquanto as normas profissionais de avaliação regem a conduta e o processo do avaliador.

12 Sistemas de avaliação regulatórios: a Alemanha como exemplo

A Alemanha oferece um exemplo de uma abordagem regulatória mais explícita: a Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), um regulamento federal, estabelece os métodos de avaliação de imóveis (Bundesrepublik Deutschland 2021). O contraste com a USPAP é fundamental: a USPAP é, principalmente, um padrão de conduta profissional e de desempenho mínimo, enquanto a ImmoWertV prescreve a metodologia por meio de regulamentação federal.

$$\text{USPAP} \rightarrow \text{Professional Standards}$$

$$\text{ImmoWertV} \rightarrow \text{Statutory / Regulatory Valuation Methodology}$$

Essa distinção é de grande relevância para a jurisprudência em matéria de avaliação comparativa.

13 Padrões de concessão de empréstimos e requisitos específicos para cada tarefa

O crédito imobiliário cria mais um nível de governança de avaliação.

Nos Estados Unidos, uma avaliação pode ser influenciada por requisitos impostos por:

-
-
-
-
-
-
-

Esses requisitos não substituem a USPAP.

Em vez disso,

$$\boxed{\begin{aligned}\text{Applicable Appraisal Requirements} = \text{USPAP} + \text{Regulation} \\ + \text{Agency Rules} + \text{Assignment Conditions}\end{aligned}}$$

O Conjunto de Dados Uniforme de Avaliação (UAD), incluindo versões posteriores, como o UAD 3.6, deve ser classificado mais como uma especificação de relatórios e dados do que como uma norma geral de avaliação (Freddie Mac n.d.).

14 A lacuna nas normas de prática nos EUA

Uma diferença estrutural significativa surge quando se compara a prática de avaliação nos Estados Unidos com o sistema da RICS.

Os Estados Unidos contam com o USPAP como um marco de normas éticas e de desempenho, mas carecem de um marco único e abrangente para as práticas de avaliação imobiliária equivalente ao Red Book da RICS.

O USPAP geralmente aborda:

- ética;
- competência;
- escopo do trabalho;
- resultados confiáveis das tarefas;
- elaboração de relatórios; e
- manutenção de registros.

O que falta é um conjunto unificado e detalhado de princípios práticos obrigatórios ou quase obrigatórios que especifique como a análise de avaliação imobiliária deve ser normalmente realizada.

Em contrapartida, a RICS publica suas normas obrigatórias e suas orientações consultivas para aplicação (as VPGAs) em um único documento.

Assim, uma distinção útil é:

$$\boxed{\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Minimum Performance Requirements}}$$

considerando que

$$\boxed{\begin{aligned}\text{RICS Red Book} \approx \text{Professional Standards} + \text{Valuation Process Standards} \\ + \text{Practice Guidance} + \text{Application Guidance}\end{aligned}}$$

15 Fragmentação da metodologia de avaliação nos EUA

O material que, em conjunto, desempenha a função de um equivalente ao "Red Book" nos Estados Unidos está disperso por diversas fontes.

Entre elas estão:

- USPAP;
- : material consultivo da Appraisal Foundation;
- : livros didáticos e literatura profissional do Appraisal Institute;
- : requisitos da Fannie Mae e da Freddie Mac;
- : requisitos da FHA e do VA;
- : regulamentação bancária federal;
- UASFLA;
- estatutos e regulamentos estaduais de avaliação;
- decisões judiciais;
- requisitos específicos de órgãos;
- normas técnicas da IAAO para avaliação em massa (Norma sobre Avaliação em Massa de Bens Imóveis, Norma sobre Estudos de Relação e outras); e
- prática profissional habitual.

Não existe um único documento que declare de forma abrangente:

> Aqui está a metodologia profissional geralmente aceita para realizar uma avaliação de imóveis.

O Appraisal Institute preenche parcialmente essa lacuna por meio do *manual "The Appraisal of Real Estate"* ((Appraisal Institute 2020)), além de cursos profissionais, monografias, artigos e outra literatura metodológica.

Esse conjunto de trabalhos descreve um processo geral como, por exemplo:

$$\begin{aligned}\text{Market Analysis} \rightarrow \text{Highest and Best Use} \rightarrow \text{Data Analysis} \\ \rightarrow \text{Approaches to Value} \rightarrow \text{Reconciliation}\end{aligned}$$

No entanto, tal metodologia não é automaticamente obrigatória apenas pelo fato de uma avaliação ser realizada de acordo com a USPAP.

O sistema dos EUA, portanto, separa, de forma mais nítida do que a RICS, os padrões profissionais da metodologia profissional.

16 Três níveis distintos de governança de avaliação

Um modelo analítico útil divide a governança da avaliação em pelo menos três níveis:

1. Ethics and Professional Conduct
2. Valuation Performance Standards
3. Valuation Practice and Methodology Standards

O USPAP aborda detalhadamente os Níveis 1 e 2.

Para a avaliação de um imóvel específico — a que este artigo limita essa afirmação —, os Estados Unidos não dispõem de um padrão de Nível 3 universalmente aplicável; em vez disso, o Nível 3 está disperso por livros didáticos, formação profissional, normas de órgãos reguladores, exigências de instituições financeiras, orientações regulatórias, precedentes judiciais e práticas profissionais consuetudinárias, enquanto a RICS se aproxima mais da integração de todos os três níveis.

As duas classificações se sobrepõem, em vez de corresponderem uma a uma: os Níveis 1–2 se enquadram na camada 1 da Figura 1, o Nível 3 nas camadas 3–4, e a camada 2 (IVS) abrange todos os três Níveis.

17 Uma proposta de ontologia para a governança da avaliação imobiliária

Figura 1 organiza essa ontologia (uma classificação dos tipos de regras e de como elas se relacionam) em seis camadas, da mais geral à mais específica para cada atribuição.

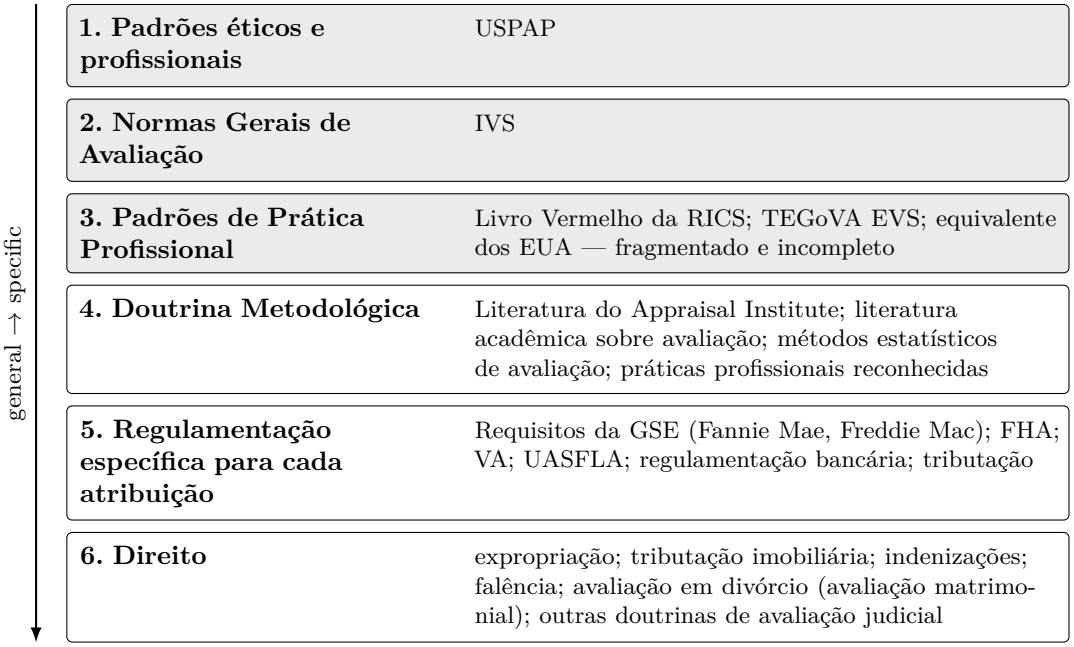


Figure 1: Uma ontologia da governança da avaliação imobiliária: seis camadas, desde normas de conduta até as doutrinas judiciais que vinculam avaliações específicas. As camadas sombreadas são normas no sentido estrito; as demais são doutrina, regulamentação e jurisprudência.

Essa estrutura evita tratar todas as regras relacionadas à avaliação como se fossem do mesmo tipo de norma.

18 Rumo à Engenharia de Avaliação

A distinção entre normas de conformidade e normas de prática aponta para um conceito mais amplo: *a engenharia de avaliação de ativos*.

Uma estrutura de engenharia de avaliação não se limitaria a determinar se uma avaliação está em conformidade com o USPAP; ela formalizaria o processo analítico que leva a conclusões de avaliação confiáveis.

A Figura2 apresenta um esboço dessa estrutura.

Essa abordagem reconhece que a conformidade da avaliação e a metodologia de avaliação são diferentes.

Uma avaliação pode estar em conformidade, do ponto de vista processual, com os padrões profissionais, mesmo que utilize métodos analíticos deficientes. Por outro lado, uma análise quantitativa sofisticada ainda deve cumprir as obrigações éticas, legais e de prestação de contas.

A engenharia de avaliação pode, portanto, ser representada da seguinte forma:

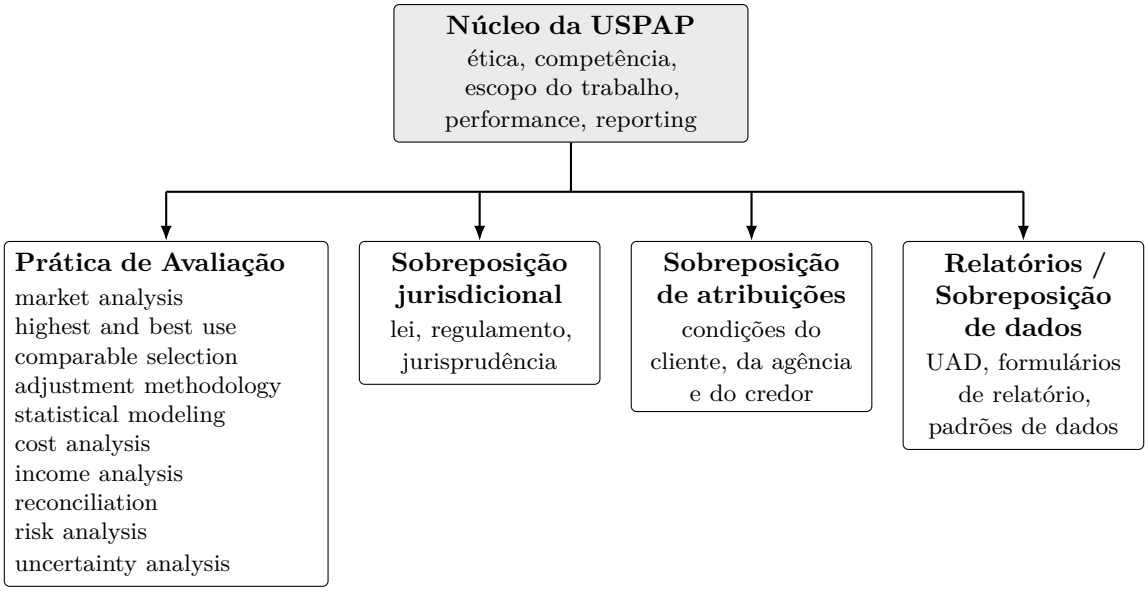


Figure 2: O sistema de engenharia de avaliação “ ” dos EUA: o USPAP como núcleo de conduta, uma camada prática abaixo dele e três camadas superpostas que variam de acordo com a jurisdição, a atribuição e o regime de relatórios.

$$\begin{aligned}\text{Valuation Engineering} = {} & \text{Standards} + \text{Methodology} + \text{Statistics} \\ & + \text{Jurisprudence} + \text{Risk Analysis} + \text{Workflow Engineering}\end{aligned}$$

Nessa perspectiva, a ausência de um conjunto de padrões de prática nos EUA torna-se particularmente importante.

19 Resumo comparativo

Table 1: Resumo comparativo das estruturas de governança de avaliação

Estrutura	Jurisdição / Órgão	Função principal	Personagem
USPAP	Estados Unidos / Appraisal Foundation	Normas profissionais de avaliação	Ética, competência, escopo, desempenho, prestação de contas
IVS	Internacional / IVSC	Normas gerais de avaliação	Fundamentos de valor, abordagens, métodos, padrões de ativos
Livro Vermelho da RICS	Internacional / RICS	Estrutura profissional e prática	IVS plus: regras profissionais, requisitos de processo e orientações práticas
EVS	Europa / TEGoVA	Padrões europeus de avaliação	Padrões profissionais voltados para o setor imobiliário, elaborados tendo em vista a regulação da UE sobre empréstimos

Estrutura	Jurisdição / Órgão	Função principal	Personagem
CUSPAP	Canadá / Instituto de Avaliação do Canadá	Normas profissionais de avaliação	Estrutura profissional nacional do Canadá
Documentos de orientação sobre IVS com API / PINZ	Austrália e Nova Zelândia	IVS, obrigatório para os membros	O IVS foi adotado na íntegra; orientações locais o complementam
UASFLA	Governo Federal dos Estados Unidos	Avaliação de aquisição de terras federais	Com finalidade específica; intimamente ligado à lei da justa remuneração
Normas da ASA	Estados Unidos / ASA	Avaliação de empresas e ativos	Avaliação de negócios, ativos intangíveis, máquinas e itens relacionados
AICPA SSVS	Estados Unidos / AICPA	Serviços de avaliação de empresas	Padrões profissionais para trabalhos de avaliação
ImmoWertV	Alemanha	Regulamentação federal da avaliação de imóveis	Metodologia prescrita por regulamento nos termos do Código Federal de Construção (Baugesetzbuch, lei alemã de planejamento e uso do solo)
IFRS 13	Contabilidade internacional	Avaliação pelo valor justo	Define o objetivo de mensuração dos relatórios financeiros
ASC 820	Contabilidade nos Estados Unidos	Avaliação pelo valor justo	Estrutura de valor justo segundo os princípios contábeis geralmente aceitos nos EUA (U.S. GAAP)

20 Conclusão

A governança internacional em matéria de avaliação é melhor compreendida como um sistema em camadas, e não como uma única hierarquia de normas concorrentes.

O USPAP continua sendo a principal norma de avaliação profissional nos Estados Unidos. O IVS oferece um amplo marco internacional de avaliação. O RICS acrescenta uma importante dimensão de prática profissional, integrando o IVS com orientações detalhadas sobre procedimentos, aspectos técnicos e aplicação. O EVS desempenha uma função semelhante, mas distinta, na Europa continental, enquanto outros sistemas nacionais e específicos para determinadas finalidades atendem a jurisdições e objetivos de avaliação específicos.

A comparação revela uma característica estrutural notável da avaliação imobiliária nos Estados Unidos: o país carece de um conjunto único e de aplicação geral de normas de prática profissional equivalente ao “Red Book” da RICS.

Em vez disso, a metodologia de avaliação dos EUA está distribuída entre a literatura especializada, regulamentações governamentais, normas de órgãos reguladores, decisões judiciais, exigências de credores e práticas habituais.

Essa distinção sugere que os esforços futuros para formalizar as práticas de avaliação devem distinguir quatro questões:

1. Quais são as obrigações éticas e profissionais que regem a atuação do avaliador?
2. O que constitui uma avaliação tecnicamente aceitável?

3. Quais métodos analíticos constituem uma prática profissional defensável?
4. Quais regras adicionais, específicas da jurisdição ou do trabalho em questão, se aplicam?

Uma estrutura formal de engenharia de avaliação poderia proporcionar a integração que falta entre essas camadas. Tal estrutura complementaria a USPAP, em vez de substituí-la, ao mesmo tempo em que proporcionaria uma arquitetura metodológica explícita comparável em termos de função — embora não necessariamente em termos de forma institucional — à estrutura orientada para a prática do RICS Red Book.

A Cobertura e normas em vigor

A.1 Matéria

A revista tem como objetivo cobrir todos os países cujo produto interno bruto nominal ultrapasse US$100 bilhões — a projeção nominal do Fundo Monetário Internacional para 2026 (International Monetary Fund 2026) — juntamente com um pequeno número de jurisdições abaixo desse limite, incluídas seja porque a riqueza está concentrada nelas de forma desproporcional em relação ao seu tamanho — sendo as Ilhas Caimão o exemplo típico —, seja para completar uma região já coberta, sendo os menores Estados-membros da União Europeia o exemplo típico.

Algumas jurisdições não foram incluídas porque seus governos são autoritários (na faixa mais baixa do *Índice de Democracia 2025* da Economist Intelligence Unit (Economist Intelligence Unit 2026)) e seus registros judiciais são de difícil acesso. Trata-se de uma limitação prática, e não de uma regra: nos casos em que foi possível obter acesso à legislação e às decisões de tal jurisdição, ela foi incluída na pesquisa.

A.2 Lista de jurisdições

A tabela 2 lista as jurisdições acima do limite, agrupadas da mesma forma que as agrupam as edições da seção *Decisões judiciais recentes* da revista, com o PIB em bilhões de US$. Entre os países acima do limite com governos autoritários, este número analisa a Rússia, a Arábia Saudita, os Emirados Árabes Unidos, o Egito, a Argélia, o Iraque, o Catar, o Kuwait, Angola, a República Democrática do Congo, a Etiópia e Omã, e não analisa a China (com Hong Kong), o Vietnã, o Cazaquistão, o Irã, o Uzbequistão, a Venezuela nem a Bielorrússia. Os padrões de todos eles estão registrados nas tabelas regionais abaixo, onde a pesquisa os alcançou, uma vez que a argumentação comparativa deste artigo não depende de quais jurisdições as edições sobre decisões judiciais alcançam.

Região	Jurisdições acima do limite (PIB, US$ bilhões)
América do Norte	Estados Unidos 32.384; Canadá 2.507; México 2.121; Porto Rico 129 (território dos EUA)
América Central e Caribe	República Dominicana 136; Guatemala 129; Costa Rica 110
América do Sul	Brasil 2.636; Argentina 688; Colômbia 540; Chile 408; Peru 381; Equador 138; Venezuela 111*
Reino Unido e Irlanda	Reino Unido 4.265; Irlanda 779
Europa Ocidental e do Norte	Alemanha 5.453; França 3.596; Itália 2.738; Espanha 2.091; Países Baixos 1.450; Suíça 1.147; Bélgica 777; Suécia 760; Áustria 624; Noruega 599; Dinamarca 504; Portugal 381; Finlândia 338; Grécia 308; Luxemburgo 110
Europa Central e Oriental	Polônia 1.134; Romênia 481; República Tcheca 433; Hungria 271; Ucrânia 225; Eslováquia 169; Bulgária 148; Croácia 117; Sérvia 112; Lituânia 106
Oriente Médio e Norte da África	Turquia 1.640; Arábia Saudita 1.389; Israel 720; Emirados Árabes Unidos 622; Egito 430; Argélia 317; Irã 300*; Iraque 265; Catar 217; Marrocos 194; Kuwait 173; Omã 117
Rússia, Bielorrússia e Ásia Central	Rússia 2.656; Cazaquistão 360*; Uzbequistão 182*; Bielorrússia 102*
África Subsaariana	África do Sul 480; Nigéria 377; Angola 152; Quênia 147; República Democrática do Congo 123; Etiópia 122; Gana 118; Costa do Marfim 112
Sul da Ásia	Índia 4.153; Bangladesh 511; Paquistão 408 (Estimativa para 2025; o WEO não apresenta nenhuma projeção para 2026 para o Paquistão)
Sudeste Asiático	Indonésia 1.540; Cingapura 660; Tailândia 580; Vietnã 527*; Malásia 516; Filipinas 512
Ásia Oriental	China (com Hong Kong) 21.302*; Japão 4.379; Coreia do Sul 1.931; Taiwan 977
Oceania	Austrália 2.124; Nova Zelândia 279
Abaixo do limite, para fins de exaustividade (proposta): os Estados-membros da UE Eslovênia, Estônia, Letônia, Chipre e Malta; as Ilhas Cayman, com Bermudas, Bahamas, Jersey, Guernsey, Ilha de Man, Mônaco e Liechtenstein como candidatos, seguindo a mesma lógica; e as jurisdições que estão logo abaixo do limite e já são abrangidas por uma edição da seção: Uruguai, Panamá, Bolívia, Paraguai, Guiana, Armênia, Azerbaijão, Geórgia, Moldávia e os países caribenhos da Comunidade Britânica.	

Table 2: Jurisdições acima do limite de cobertura, por região. PIB: valor nominal do FMI, projeção para 2026 (Perspectivas Econômicas Mundiais, abril de 2026). * Acima do limite, mas não incluídas na pesquisa desta edição (ver o texto). O valor referente à China (incluindo Hong Kong) é a soma dos valores do FMI para a China (20.852) e para a RAE de Hong Kong (450).

A.3 As normas em vigor, por região

Cada tabela a seguir apresenta, para uma região, a norma de avaliação vigente, o órgão responsável por sua emissão ou aplicação, seu status jurídico, sua relação com as Normas Internacionais de Avaliação, sua edição atual e se uma licença ou registro obrigatório é exigido para o exercício da profissão. *"Obrigatório"* significa vinculativo por lei ou regulamento; *"profissional"* significa vinculativo para os membros de um órgão; *"consultivo"* significa que não é vinculativo em nenhum dos casos. Uma cruz (†) indica um fato que a pesquisa não conseguiu confirmar com base em uma fonte primária.

Três padrões se repetem e vale a pena mencioná-los antes das tabelas. Em primeiro lugar, a adoção formal do IVS por meio de lei ou Regulação é hoje comum fora do mundo anglo-americano: Turquia, Arábia Saudita, Bahrein, Dubai, África do Sul, Nigéria, Malásia, Filipinas e, no âmbito de processos de insolvência, Índia — todos exigem por lei que seus avaliadores, dentro dos domínios estabelecidos pelas tabelas, apliquem o IVS ou uma norma nacional baseada nele. Em segundo lugar, o modelo regulatório-metodológico que este artigo ilustra com o ImmoWertV da Alemanha tem equivalentes no Japão, na Coreia do Sul, em Taiwan, no Peru, na Argentina,

na Polônia, na Tchequia e no Vietnã, cada um dos quais define métodos por meio de norma ministerial, em vez de norma profissional. Em terceiro lugar, em grande parte da América Latina (incluindo a América Central e a República Dominicana) e do Sul da Ásia, a regra vigente é a regulamentação de garantias de um órgão de supervisão bancária e um registro de avaliadores aprovados, sem qualquer norma geral de avaliação.

Table 3: África Subsaariana e Norte da África.

Jurisdição	Padrão	Corpo	Status	Relação IVS	Edição	Licença
África do Sul	Normas Sul-Africanas de Avaliação (SAVS): IVS mais Avaliações Municipais para Fiscação de Imóveis	SACPVP (conselho estatutário); SAIV (instituto)	Exigência legal: os avaliadores registrados devem cumprir	O IVS foi adotado com um suplemento nacional; a SACPVP, a SAIV, a SAICA e o Avaliador-Geral são membros do IVSC	Página da SAVS atualizada em janeiro de 2025; IVS de 2025 implícito†	Lei nº 47 de 2000 sobre a Profissão de Avaliadores de Imóveis; Registro da SACPVP
Nigéria	Normas de Avaliação da Nigéria (o Livro Verde)	ESVARBON (conselho estatutário); NIESV (instituto)	Legislativo: aplica-se aos agrimensores e avaliadores registrados	O IVS foi adotado na íntegra, de acordo com as orientações nacionais; três membros nigerianos do IVSC	1ª ed. 2018†	Registro da ESVARBON nos termos da Lei de 1975
Quênia	Normas de Avaliação do Quênia de 2021, além do IVS	Conselho de Registro de Avaliadores (órgão regulatório); ISK (instituto, membro do IVSC)	Profissional (KVS); registro obrigatório	Alinhado; a ISK faz referência ao KVS 2021, ao IVS 2025 e ao Livro Vermelho	2021	Lei dos Avaliadores, Cap. 532; Registro do VRB
Gana	Não é uma organização nacional; os membros utilizam o IVS e o Livro Vermelho	GhIS (membro do IVSC)	Somente para profissionais	Alinhado por meio da filiação	—	Não há registro legal; projeto de lei do Conselho de Levantamento Topográfico em tramitação (fevereiro de 2026)
Egito	Normas Egípcias de Avaliação Imobiliária, 2ª ed. (romanizado: al-Ma"ayir al-Misriyya li-l-Taqyim al-'Aqari)	Autoridade de Regulamentação Financeira (Lei nº 10/2009)	Normas regulatórias para avaliadores registrados na FRA	Em consonância com o IVS 2025	Decisão nº 191/2026 do Conselho da FRA (1ª ed. 2015)	Registro da FRA de peritos em reavaliação de ativos; o Banco CBE mantém uma lista separada
Marrocos	Não é exigido por lei; o estatuto da AMEI (2017) segue o modelo do estatuto francês; a RICS e a IVS são utilizadas pelas principais empresas	AMEI (associação); tribunais para peritos judiciais	Aviso: apenas o título de *"expert judiciaire"* é protegido	Alinhado informalmente; não é membro do IVSC	Carta de 2017	Não há registro de avaliadores; apenas listas de peritos judiciais
Tanzânia	Normas "estabelecidas" pelo Conselho (art. 13(m)); nenhuma publicada	Conselho de Registro de Avaliadores; Avaliador-Chefe	Legal	Não consta da Lei†; não é membro do IVSC	Lei nº 7 de 2016 (Cap. 138 R.E. 2023)	VVRA 2016; certificado anual de exercício profissional

continuação

Table 3: África Subsaariana e Norte da África *(continuação)*

Jurisdição	Padrão	Corpo	Status	Relação IVS	Edição	Licença
Uganda	Em tramitação: normas a serem emitidas nos termos da Lei de Avaliação de 2025	Instituto de Avaliadores Certificados de Uganda (novo)	Legal	IVS não é mencionado na Lei†	Aprovada em 4 de setembro de 2025, sancionada em 19 de fevereiro de 2026	É obrigatório ser membro da ICVU
Ruanda	Manual do Avaliador da IRPV	Instituto de Avaliadores Imobiliários (membro do IVSC)	Legislativo (Lei nº 17/2010)	Alinhado	Lei nº 17/2010	Certificação IRPV
Etiópia	Proclamação nº 1357/2024 (desenvolvimento imobiliário, comercialização e avaliação)	Autoridades federais e regionais de licenciamento†	Legal	Independente; sem referência ao IVS; não é membro do IVSC	Publicado no Diário Oficial em 31 de março de 2025	Licença profissional e comercial, revisão trienal
Zâmbia	Nenhuma publicada; a ZIVS regulamenta os treinos	Instituto de Avaliação da Zâmbia (órgão oficial, membro do IVSC)	Legal	Alinhado por meio do IVSC†	Lei ZIVS de 2023	Registro ZIVS
Zimbábue	Nenhum publicado	Conselho de Avaliadores do Zimbábue (órgão regulamentar, membro do IVSC)	Legal	Desconhecido†	Lei dos Avaliadores, Cap. 27:18 (1996)	Registro do Conselho de Avaliadores
Botsuana	Nenhuma; o instituto não emite normas e não exige o uso do IVS	Conselho Consultivo do Setor Imobiliário (previsto em lei); REIB (membro do IVSC)	Registro legal, sem norma	Membro do IVSC sem IVS obrigatório	Lei dos Profissionais do Setor Imobiliário de 2003	Registro REAC
Ilha Maurício	Nenhum; os profissionais utilizam o Livro Vermelho e o IVS	Departamento de Avaliação do Governo (tributação)	Não foi encontrado nenhum registro legal†	Em conformidade com a RICS	—	Status de facto da RICS
Senegal	Nenhuma; a ONES possui uma seção de *évaluation immobilière*	Ordre national des Experts du Sénégal	Legislativo (Lei 2017-16)	Independente	2017	É necessário estar inscrito no cadastro da ONES
Costa do Marfim	Nenhuma; existe uma câmara voluntária de especialistas	Ordre des Géomètres-Experts (legal); CNEI-CI (voluntária)	Não foi encontrada nenhuma lei sobre avaliadores†	Independente	—	Somente o cadastro de *géomètres-experts*
Camarões	Nenhum encontrado	A MINHDU concede licenças a agentes e promotores	Não foi encontrada nenhuma lei relativa a avaliadores†	Independente	—	Não foi encontrado nenhum registro de avaliador

Notas. A África do Sul e a Nigéria são os casos africanos em que um órgão estatutário adotou o IVS como vinculativo. As Leis Uniformes da OHADA não regulamentam a avaliação; a Lei Uniforme sobre Títulos (2010) limita-se a fazer referência à avaliação de um perito em caso de execução hipotecária. Não existe uma norma pan-africana: a AfRES é uma sociedade de pesquisa sem mandato para estabelecer normas, e não foi encontrado nenhum acordo de reconhecimento mútuo da Comunidade da África Oriental para avaliadores. Fontes: (South African Council for the Property Valuers Profession 2025; Republic of South Africa 2000; Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers 2018; Republic of Kenya n.d.; Institution of Surveyors of Kenya 2025; Ghana Institution of Surveyors n.d.; Daily News Egypt 2026; Association Marocaine des Experts Immobiliers 2017; United Republic of Tanzania 2016; Parliament of Uganda 2025; Republic of Rwanda 2010; Dablo Law Firm 2025; International Valuation Standards Council n.d.[b]).

Table 4: Turquia e Oriente Médio.

Jurisdição	Padrão	Corpo	Status	Relação IVS	Edição	Licença
Turquia	*Uluslararası Değerleme Standartları* (UDS): IVS em turco, publicadas pela TDUB e pela TSPB nos termos do Comunicado III-62.1 da SPK	SPK (órgão regulador); TDUB (órgão de autorregulação previsto em lei, Lei dos Mercados de Capitais nº 6362, art. 76)	Exigência legal: obrigatório para avaliações no mercado de capitais; o BDDK exige que as avaliações de garantias bancárias sejam realizadas por empresas autorizadas	Adotado literalmente por meio de tradução, aprovado pela SPK para cada edição; a TDUB é membro da IVSC e da TEGoVA	III-62.1 (OG 29966, 1º de fevereiro de 2017); IVS 2017 aprovado em 22 de junho de 2017; a edição turca atual provavelmente é a IVS 2022†	*Gayrimenkul Değerleme Lisansı*, por meio de exame e registro (SPL); filiação à TDUB obrigatória
Arábia Saudita	IVS (em árabe, tradução licenciada pela Taqeem desde 2013) e os manuais setoriais da Taqeem	Taqeem, a Autoridade Saudita para Avaliadores Credenciados	Base legal: Lei dos Avaliadores Credenciados, Decreto Real M/43 (2012)	Aprovado na íntegra; a legislação local prevalece e quaisquer divergências devem ser divulgadas; a Taqeem é membro da IVSC	Edição atual do IVS†	Registro de acreditação do Taqeem
Emirados Árabes Unidos (Dubai)	O Livro dos Emirados (Livro de Avaliação de Imóveis)	Departamento de Terras de Dubai / RERA	Base legal: Resolução do Conselho Executivo nº 37/2015; Resolução Administrativa nº 67/2020	Incorpora a versão mais recente do IVS (atualização de 2019 com o IVSC); a DLD é membro do IVSC	2019†	Lista de avaliadores da RERA, renovação anual
Emirados Árabes Unidos (Abu Dhabi)	IVS adotado (2018); ADREVS citado por prestadores de treinamento	DMT / ADREC	Base legal: Lei nº 3/2015, conforme alterada em 2025, relativa às licenças de avaliadores	Aprovado; o departamento é membro do IVSC	Edição†	Licença DMT/ADREC com curso de renovação
Catar	Nenhum específico; Aqarat apresenta critérios de avaliação (2026)	Aqarat (Decreto 28/2023); Comissão de Registro do Ministério da Justiça (Lei 5/2024)	Marco legal; assessoria em normas	Não houve adoção formal; a QIA é membro da IVSC	Lei nº 5/2024	Em formação†
Bahrein	Normas de Avaliação do Bahrein (BVS)	RERA	Legislação: Lei nº 27/2017, Decreto nº 69/2017, Resolução nº 2/2019	O IVS foi adotado na íntegra, com o suplemento nacional (BVS 101–105, 400, 410) e um anexo do Livro Vermelho	BVS 2022 (primeira edição em 2019)	Licença da RERA, renovação anual

continuação

Table 4: Turquia e Oriente Médio *(continuação)*

Jurisdição	Padrão	Corpo	Status	Relação IVS	Edição	Licença
Kuwait	Nenhuma; as normas para peritos do Ministério da Justiça (Decisão 585/2026) exigem "padrões profissionais"	Ministério do Comércio e da Indústria	Licenciamento legal; sem norma vinculativa	A associação de avaliadores (membro da IVSC) promove a IVS	2010; 2026	Registro de avaliadores do Ministério do Comércio e Indústria (MoCI)
Omã	Nenhuma específica	Ministério da Habitação e do Planejamento Urbano	Legislação: O Decreto Real nº 79/2025 trata da avaliação; regulação ainda pendente	Não houve adoção formal; a Autoridade de Investimentos é membro da IVSC	2025	Cadastro dos trabalhadores do setor†
Israel	Normas de Avaliação Imobiliária, 22 aprovadas (romanização: Takanei Shamaut Mekarke'in)	Conselho de Avaliadores Imobiliários (Ministério da Justiça); Comitê de Normas desde 2005	Legislação: Lei dos Avaliadores Imobiliários 5761-2001	Independente e baseado em regras; não está em conformidade com o IVS; a IREAA (membro do IVSC) traduziu o IVS para o hebraico	Emitido de 2006 até hoje	Licença e registro da Câmara Municipal
Jordânia	Nenhuma; as instruções do DLS "levam em consideração as normas internacionais"	Departamento de Terras e Levantamento Topográfico	Base legal: Lei nº 38/1980; Regulamento nº 37/2020 sobre avaliação imobiliária e registro de avaliadores, que substitui o regulamento de 2004; registro obrigatório	Não houve adoção formal; não é membro da IVSC	2020	Registro de avaliadores da DLS
Líbano	Nenhum identificado†	Peritos juramentados do Ministério da Justiça; listas do Banco Central	—	Não é membro da IVSC	—	Sem licença exclusiva
Irã	Nenhum identificado; peritos oficiais do Poder Judiciário	Poder Judiciário	—	Não é membro da IVSC	—	Certificação de especialista exclusivamente em†
Iraque	Lei nº 85/1978 sobre Avaliação Imobiliária (fiscal e de fixação de preços pelo Estado)	Comissão Geral de Impostos	Exigência legal, mas não uma norma profissional	Nenhum	1978	Nenhum encontrado†

Notas. O Comunicado n.ºé, III-62.1, substituiu o Comunicado n.ºé, Série VIII, n.º , 45, de 2006; o BDDK exige que a avaliação das garantias bancárias seja realizada por empresas autorizadas pelo BDDK ou pela SPK, mas não publica nenhuma norma própria. A própria posição da Taqeem é que os IVS são "as normas centrais ... e, portanto, são obrigatórios", com multas, suspensão e prisão em caso de violação. Dubai e Abu Dhabi concedem licenças separadamente; não há uma norma federal nos Emirados Árabes Unidos. As normas de Israel foram parcialmente inspiradas nas diretrizes da Fannie Mae e não possuem integração formal com as IVS. Fontes: (Hashemite Kingdom of Jordan 2020; Sermaye Piyasası Kurulu 2017; Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği 2017; Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu n.d.; International Valuation Standards Council 2021; Government of Dubai 2015; International Valuation Standards Council 2019; International Valuation Standards Council 2018; Real Estate Regulatory Authority, Kingdom of Bahrain 2022; Sultanate of Oman 2025; Financial Regulatory Authority, Egypt n.d.; Royal Institution of Chartered Surveyors n.d.; International Valuation Standards Council n.d.[a]; Aqarat, Real Estate Regulatory Authority, Qatar n.d.; Times Kuwait 2026).

Table 5: Sudeste Asiático.

Jurisdição	**Padrão**	**Corpo**	**Status**	**Relação IVS**	**Edição**	**Licença**
Cingapura	Normas de Avaliação e Diretrizes Práticas da SISV	Instituto de Agrimensores e Avaliadores de Cingapura	Profissional; as regras de listagem da SGX fazem referência a isso	Alinhado e atualizado para seguir o IVS; o SISV e o IVAS são membros do IVSC	Ano de publicação†	Licença de avaliador nos termos da Lei dos Avaliadores de 1906, emitida anualmente pela IRAS; a competência é da SISV
Malásia	Normas de Avaliação da Malásia (*Standard Penilaian Malaysia*)	Conselho de Avaliadores, Avaliadores, Corretores Imobiliários e Administradores de Imóveis	Legislação: regulamentação derivada da Lei nº 242 de 1981; cumprimento obrigatório	Adotado com suplemento nacional (relatórios financeiros, financiamento, BNM, normas do SC)	7ª ed., em vigor a partir de 1º de junho de 2025†	Avaliador registrado nos termos da Lei nº 242
Indonésia	*Código de Ética dos Avaliadores da Indonésia* e *Padrões de Avaliação da Indonésia* (KEPI e SPI)	Comitê KPSPI da MAPPI	Obrigatoriedade por incorporação: o regulamento do Ministério da Fazenda torna o SPI obrigatório para avaliadores licenciados	Aprovado com suplemento nacional; o SPI VII segue o IVS 2017; a MAPPI é membro do IVSC	Edição VII-2018; normas temáticas por rascunho de exposição	*Autorização para Avaliadores Públicos* emitida pelo Ministro da Fazenda (PMK 101/2014, conforme alterada)
Tailândia	Normas e Código de Ética da Profissão de Avaliação Imobiliária	Associação de Avaliadores da Tailândia; Associação Tailandesa de Avaliadores (membro da IVSC); SEC	Profissional; aprovação regulatória da SEC para atividades no mercado de capitais; política da BOT para garantias	Alinhado†	Edição†	Ausência de licença geral; lista aprovada pela SEC; declaração de política do BOT sobre a avaliação de garantias e imóveis executados (2019)
Filipinas	Normas de Avaliação das Filipinas (PVS)	Departamento de Finanças / BLGF (membro do IVSC)	Base legal: Portaria DOF nº 037-18; exigida pela Lei da República nº 12001 (RPVARA) para a elaboração de tabelas locais de valores de mercado	Aprovado com o suplemento nacional (PVS, 2ª ed., incorporando o IVS 2017)	2ª ed. 2018; revisão trienal pendente	Avaliadores imobiliários licenciados nos termos da Lei da República (RA) nº 9646 (2009), Conselho da República Popular da China

continuação

Table 5: Sudeste Asiático *(continuação)*

Jurisdição	Padrão	Corpo	Status	Relação IVS	Edição	Licença
Vietnã	Normas de Avaliação do Vietnã (romanização: Chuan muc tham dinh gia Viet Nam)	Ministério das Finanças, nos termos da Lei de Preços nº 16/2023 e do Decreto nº 78/2024	Normas legais (circulares ministeriais)	Independente; estruturado com base nas abordagens do IVS, mas sem ser uma adoção; o Departamento de Controle de Preços do Ministério é membro do IVSC	Circulares 30, 31, 32, 36 e 37/2024 (1º de julho de 2024) e 42/2024 sobre o setor imobiliário (5 de agosto de 2024)	Cartão de avaliador emitido pelo Ministério (Circular 34/2024); as empresas precisam de cinco titulares do cartão
Camboja	Normas de Avaliação do Camboja	Ministério da Economia e das Finanças; licenças do órgão regulador da NBFSA	Regulamentação (licenciamento); situação da norma ainda não está clara†	Alinhamento aspiracional; não é membro do IVSC	11 normas, apenas bens imóveis†	Licença e certificado com validade de um ano (Prakas nº 064, de 27 de dezembro de 2022)
Brunei	Nenhum publicado†	Conselho de Avaliadores e Corretores Imobiliários	Registro legal	Não é membro da IVSC	—	Decreto de 2009 sobre Avaliadores e Corretores Imobiliários (Cap. 281)
Mianmar	Nenhum; as comissões de avaliação determinam os valores do imposto de selo	Departamento da Receita Federal	Nenhum	Nenhum	—	Sem licença de avaliador
Laos	"Práticas Padrão de Avaliação no Laos"†	Comissão de Valores Mobiliários do Laos; Ministério da Justiça, no âmbito das atividades de fiscalização	Exclusivamente para questões regulatórias relacionadas a valores mobiliários e atuações judiciais	Reivindicações da IVS; nenhum membro da IVSC	—	Aprovação de escritórios pelo LSC

Notas. A Associação de Avaliadores da ASEAN (1981) é um órgão de cooperação sem normas vinculativas, cadastro ou reconhecimento mútuo; os acordos de reconhecimento mútuo da ASEAN não incluem a avaliação. A harmonização ocorre por meio da filiação ao IVSC e do escritório do IVSC Ásia, em Cingapura. Fontes: (Singapore Institute of Surveyors and Valuers n.d.; Inland Revenue Authority of Singapore n.d.; Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia 2025; Kementerian Keuangan Republik Indonesia 2014; Penilaian.id 2025; Valuers Association of Thailand n.d.; Bank of Thailand 2019; Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines 2018; Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines 2025; Government of Viet Nam 2024; Vietnam Valuation Association n.d.; DFDL 2023; Brunei Darussalam 2009; ASEAN Valuers Association n.d.).

Table 6: Sul da Ásia.

Jurisdição	Padrão	Corpo	Status	Relação IVS	Edição	Licença
Índia	O IVS foi notificado para todas as avaliações em casos de insolvência (Circular RV/93/2026 do IBBI); Normas de Avaliação do ICAI de 2018 para ativos comerciais e financeiros; nenhuma "Norma de Avaliação Indiana" jamais foi notificada nos termos da Regra 18	O IBBI como órgão regulador das Organizações de Avaliadores Registrados nos termos das Regras de 2017 sobre Sociedades (Avaliadores Registrados e Avaliação); o ICAI; as RVOs	Regulamentar no que diz respeito à Lei das Sociedades Anônimas e às classes de ativos do IBC; profissional no que diz respeito às normas do ICAI	O IVS foi adotado na íntegra para os trabalhos do IBC (abril de 2026); normas do ICAI alinhadas; treze membros do IVSC	Regulamento de 2017, alterado em 1º de junho de 2026; IVS 2025	Registro do IBBI (terrenos e imóveis; instalações e maquinário; títulos); registro paralelo do Imposto sobre o Patrimônio, conforme seção 34AB; credenciamento bancário
Paquistão	Não há norma nacional; diretrizes da PBA para o cadastro de avaliadores nos termos do Regulamento Prudencial R-8 do SBP	Associação dos Bancos do Paquistão; Banco Central do Paquistão	Apenas para fins regulatórios e de garantia	Independente; não é membro da IVSC	Diretrizes da PBA de 2026	Não há licença legal; painéis da PBA; o Painel I exige um engenheiro, arquiteto ou urbanista registrado na PEC
Bangladesh	Não há norma nacional; política de credenciamento do Banco de Bangladesh para empresas de avaliação de garantias (2023)	Banco do Bangladesh; Conselho de Relatórios Financeiros	Regulamentação: garantias superiores a 1 crore de Tk	A FRC, o ICAB e a associação profissional dos avaliadores são membros do IVSC; as normas do IVS são utilizadas como referência, mas não adotadas	Policy 2023; 131 empresas inscritas (2024)	Inscrição na empresa, validade de três anos; sem licença individual
Sri Lanka	IVS, acompanhada pelos membros da IVSL; Diretriz 13/2020 da Lei Bancária da CBSL sobre a avaliação de imóveis	Instituto de Avaliadores do Sri Lanka (Lei nº 33 de 1975, alterada em 2019); Banco Central; Departamento de Avaliação do Governo	Instituição de direito público; as orientações do banco central são vinculativas para os bancos	A IVS foi adotada; a IVSL é membro da IVSC; não foi encontrada nenhuma norma nacional específica†	Diretriz 13/2020	Categorias de filiação previstas na legislação; os bancos só podem utilizar membros da IVSL com o título de "fellow", "associado sênior" ou membros da RICS
Nepal	Não há norma nacional; Diretiva Unificada NRB 12 – cláusulas colaterais; a associação de avaliadores segue as IVS	Banco Central do Nepal; Associação de Avaliadores do Nepal (membro da IVSC); Conselho de Engenharia	Apenas garantias regulatórias e bancárias	Alinhado por meio da adesão; não adotado por lei	Diretrizes Unificadas 2081 (2024/25)	Não existe lei específica sobre avaliadores (a citada "Lei de Avaliação de 2076" não consta do catálogo da Comissão Jurídica)†; listas de engenheiros registrados dos bancos

continuação

Table 6: Sul da Ásia *(continuação)*

Jurisdição	Padrão	Corpo	Status	Relação IVS	Edição	Licença
Butão	Tabelas de valores do governo: Taxas de indenização por desapropriação (2022, alteradas em 2023); taxas de garantias e de imóveis	Divisão de Avaliação e Avaliação Imobiliária, Ministério das Finanças; Comissão Nacional de Terras	Fixação administrativa de tarifas	Independente; não é membro do IVSC	LCR 2023; CLBR 2025	Sem licença; apenas avaliadores do governo
Maldivas	Regulamento 103-R/2025 relativo ao registro de avaliadores, nos termos da Lei dos Contadores Certificados	CA Maldivas; regras prudenciais da autoridade monetária	Regulatório (avaliações para fins de prestação de contas financeiras)	Não verificado†; não é membro do IVSC	2025	Registro de avaliadores, pessoas físicas e jurídicas
Afeganistão	Nenhuma; apenas a regulação do Banco Central sobre provisões	Banco do Afeganistão	Regulatório (provisionamento)	Não é membro da IVSC	2023	Nenhum

Notas. A Índia mantém vários regimes em vigor simultaneamente: o registro da Lei das Sociedades Anônimas administrado pelo IBBI por meio de Organizações de Avaliadores Registrados; as normas do ICAI, obrigatórias para contadores certificados no âmbito da Lei das Sociedades Anônimas; as circulares de 2026 do órgão regulador de insolvência, que tornam o IVS obrigatório para avaliações no âmbito do IBC ; o registro do Imposto sobre o Patrimônio, que permanece em vigor apesar da extinção do imposto; as regras de credenciamento do RBI para garantias bancárias; e a fórmula de indenização prevista na lei de 2013 sobre aquisição de terras. O Projeto de Lei dos Avaliadores de 2020 nunca foi promulgado; o Projeto de Lei de Alteração das Leis Societárias de 2026 designaria o IBBI como a Autoridade de Avaliação. Não existe nenhum instrumento no âmbito da SAARC. Fontes: (Insolvency and Bankruptcy Board of India 2026; Taxmann 2026; Institute of Chartered Accountants of India 2018; Reserve Bank of India 2007; Pakistan Banks' Association 2026; The Daily Star 2024; Sri Lanka 1975; Central Bank of Sri Lanka 2020; Nepal Rastra Bank n.d.; Ministry of Finance, Royal Government of Bhutan 2023; CA Maldives 2025).

Table 7: América do Sul.

Jurisdição	Padrão	Corpo	Status	Relação IVS	Edição	Licença
Brasil	ABNT NBR 14653 *Avaliação de bens*, Partes 1 a 7	A ABNT (elaboração liderada pelo IBAPE); a CONFEA/CREA e a CAU regulamentam quem pode assinar	Norma técnica, de caráter vinculativo quando incorporada: Resolução da CMN nº 4.676/2018 sobre garantias de crédito; tribunais e desapropriação por meio de prática	Alinhado; o IBAPE adotou o IVS; o IVSC lista a COFECI como membro†	Partes 1 e 3: 2019; Parte 2: 2011; Partes 4 a 7: 2002 a 2009, algumas marcadas como retiradas†	Sem licença de avaliador; o *laudo* é assinado por um engenheiro ou agrônomo (Lei nº 5.194/66) ou por um arquiteto
Argentina	*Normas Nacionales de Valuación* (NNV), compilação consolidada de 23 de outubro de 2025	Tribunal de Tasaciones de la Nación (Lei 21.626)	Obrigatório para avaliações do setor público nacional; não é vinculativo para o setor privado	Independente; sem referência ao IVS no resumo; sem órgão membro do IVSC	Resolução TTN 80/2025	Ausência de licença nacional; ordens provinciais de *leiloeiros* e conselhos profissionais
Chile	NCh 3658 *Tasación de bens, obrigações e direitos*	Instituto Nacional de Normalización, em parceria com o Ministério da Habitação e a Associação de Avaliadores	Norma técnica voluntária	Registrado no IVS; não é membro do IVSC	NCh3658/1:2021; /2:2022	Sem licença nem registro; o SII define o valor fiscal; desapropriação por uma comissão de especialistas; a Circular 2.373 da CMF (14 de julho de 2026) acrescenta um capítulo sobre garantias, RAN 21-10, em vigor a partir de 1º de janeiro de 2028
Colômbia	*Normas Técnicas Setoriais Té*, por meio dos órgãos de registro reconhecidos; Resolução 941/2026 do IGAC para avaliações comerciais	Superintendência da Indústria e do Comércio (Lei 1673/2013); os órgãos de registro; IGAC	Legislativo: registro obrigatório; a resolução do IGAC é vinculativa para as avaliações de utilidade pública e de desapropriação	Em conformidade; a Resolução 941/2026 faz referência ao IVS para os modelos; o registro nacional é membro do IVSC	Resolução 941 (31 de julho de 2026), que revoga a Resolução 620/2008	*Registro Aberto de Avaliadores*, treze categorias; garantia bancária conforme a Superintendência Financeira
Peru	*Regulamento Nacional de Avaliações* (RNT)	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	Regulatório: obrigatório para fins estatais, utilizado em todo o mercado	Metodologia independente; o órgão de avaliadores é membro da IVSC e da UPAV	RM 172-2016, alterado em 2017 e 2020†	Dois registros: o cadastro do ministério e o registro de avaliadores bancários da SBS (Res. 3225-2021)

continuação

Table 7: América do Sul *(continuação)*

Jurisdição	Padrão	Corpo	Status	Relação IVS	Edição	Licença
Uruguai	Sem nacionalidade	Dirección Nacional de Catastro (valor fiscal); Banco Central para garantias	Não há norma de avaliação; apenas regras cadastrais e bancárias	Independente; não é membro da IVSC	—	Não é necessária licença; os leiloeiros registrados nos termos do Decreto-Lei nº 15.508/1983 podem realizar avaliações; arquitetos e engenheiros podem exercer suas atividades
Equador	Regulamentos não nacionais; normas da Superintendência Bancária para a qualificação de avaliadores	Superintendência de Bancos; SEPS para cooperativas; prefeituras para o cadastro	Regulatório (bancário); não há metodologia obrigatória	Independente; não foi encontrado nenhum membro da IVSC	Codificação 2020	Qualificação para o cargo de superintendente (graduação ou cinco anos de experiência, 120 horas de treinamento)
Venezuela	Não há disposições legais; normas profissionais da SOITAVE	Registros SUDEBAN, SUDEBIP e SUDEASEG	Registro regulatório; especialista em normas	A SOITAVE ministra o curso IVS; nenhum membro da IVSC	2010†	É necessário se registrar para exercer atividades regulamentadas
Bolívia	Não nacional; regulação da ASFI para *peritos avaliadores*	ASFI nos termos da Lei 393/2013	Regulatório, apenas para o setor financeiro	Independente; não pertence a nenhuma entidade do IVSC ou da UPAV	Circular ASFI/326/2015	Registros mantidos por cada banco
Paraguai	Normas de avaliação técnica do banco central, não nacionais	Banco Central do Paraguai	Regulamentação, setor financeiro	Independente; associação afiliada à UPAV	Res. SB.SG 288/2002; Circular 246/2019	Registro de avaliadores do BCP

Notas. A UPAV, União Pan-Americana de Associações de Avaliação (Lima, 1949), aderiu ao IVSC como membro institucional em outubro de 2017, após deliberar pela adoção do IVS, e lidera as traduções do IVS para o espanhol e o português; suas próprias *"Normas UPAV"* têm caráter consultivo. A NCh 3658 do Chile é a primeira norma de avaliação do país e continua sendo voluntária. A RNT do Peru é uma metodologia prescritiva, baseada em tabelas, composta por 208 artigos. Fontes: (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2019; Conselho Monetário Nacional 2018; Conselho Federal de Engenharia e Agronomia 1990; Tribunal de Tasaciones de la Nación 2025a; Tribunal de Tasaciones de la Nación 2025b; Instituto Nacional de Normalización 2021; Congreso de Colombia 2013; Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2026; Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento 2016; República Oriental del Uruguay 1983; Superintendencia de Bancos del Ecuador 2020; Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero 2015; Banco Central del Paraguay n.d.; International Valuation Standards Council 2017).

Table 8: Europa. *Stat* : estatístico; *Prof*: profissional; *Adv* : consultivo.

Jurisdição	**Padrão**	**Corpo**	**Status**	**Relação entre IVS e EVS**	**Edição**	**Licença**
Alemanha	ImmoWertV 2021 (métodos de avaliação de valor de mercado nos termos da BauGB § 199); BelWertV (valor de garantia hipotecária nos termos da PfandBG § 16); EVS por meio da BVS, IVD e BDVI	Governo federal; BaFin no que diz respeito à BelWertV	Stat (ambas as regulações federais); Prof (EVS)	TEGoVA: BVS, IVD, BDVI; certificação REV concedida	ImmoWertV em vigor desde 1º de janeiro de 2022; BelWertV alterada em 2022	Ausência de licença geral; peritos nomeados publicamente e empossados; certificação segundo a norma ISO/IEC 17024, considerada competente nos termos da BelWertV
França	*Charte de l'expertise en évaluation immobilière*; EVS e Red Book por meio dos órgãos signatários	Declaração liderada pelo IFEI com dezessete signatários	Prof. (signatários); nenhuma lei ou regulação	Em consonância com o EVS 2025; oito membros franceses da TEGoVA; uso do REV	6ª ed., novembro de 2025	Não há licença legal; apenas listas de peritos judiciais
Espanha	Portaria ECO/805/2003 (avaliação para fins financeiros e valor hipotecário); EVS por meio de órgãos de arquitetos	Ministério da Economia; o Banco de España supervisiona as empresas de avaliação	Stat	TEGoVA: AEVIU, CGATE, CSCAE; a AEV está trabalhando na integração entre ECO, EVS e IVS	Conforme alterado pela Portaria ECM/599/2025 (eficiência energética)	Empresas, e não pessoas físicas: *sociedades de tasación*, homologadas pelo Banco de España
Itália	*Código de Avaliações Imobiliárias*; UNI 11612:2015 e UNI 11558:2014; diretrizes da ABI sobre garantias reais	Tecnoborsa; UNI; ABI	Adv; vinculativo contratualmente por meio de painéis bancários	A Codice integra a IVS e a EVS; cinco membros da TEGoVA; a REV	Codice, 6ª ed. 2025	Nenhuma; certificação voluntária UNI 11558
Países Baixos	Regras da NRVT que exigem EVS ou IVS	Registro Holandês de Avaliadores Imobiliários	Prof, autorregulamentado; os supervisores esperam o registro†	Os avaliadores registrados aplicam o EVS ou o IVS e declaram qual dos dois; quatro membros da TEGoVA	Regulamento da Câmara em vigor a partir de 1º de outubro de 2025	Não há licença legal; o registro no NRVT é obrigatório para o mercado
Polônia	Lei de Gestão Imobiliária de 1997; Regulamento de 5 de setembro de 2023 sobre avaliação; normas profissionais da PFSRM; norma de securitização da PFSRM (circular ministerial de 2010)	Ministério do Desenvolvimento e da Tecnologia; PFSRM	Stat (lei e regulação); Prof (padrões, "recomendados"); norma de securitização vinculativa por meio de notificação	Normas da PFSRM harmonizadas com a TEGoVA e a IVSC; REV	Regulação em vigor desde 9 de setembro de 2023	Licença estadual de *perito em avaliação de imóveis (rzeczoznawca majątowy)*, registro central

continuação

Table 8: Europa. *Stat*: estatutário; *Prof*: profissional; *Adv*: consultivo *(continuação)*

Jurisdição	Padrão	Corpo	Status	Relação entre IVS e EVS	Edição	Licença
Áustria	*Liegenschaftsbewertungsgesetz* (LBG 1992); série ÖNORM B 1802†; EVS via ARE e ÖVI	Legislação federal; Normas austríacas	Stat (LBG para avaliações judiciais); Adv (ÖNORM); Prof (EVS)	TEGoVA: ARE, ÖVI; REV	LBG consolidada	Peritos credenciados pelo tribunal; caso contrário, nenhum
Bélgica	EVS por meio da BELGAVAL, KAVEX e UGEB-ULEB	As três associações	Prof.	TEGoVA: três membros; REV	EVS 2025	Sem licença de avaliador†; corretores imobiliários licenciados
Portugal	Lei nº 153/2015 (regime dos avaliadores imobiliários para entidades do sistema financeiro); EVS por meio da ASAVAL, ANAI e APAE	CMVM (registro); Banco de Portugal	Stat	TEGoVA: três membros; REV	Lei nº 153/2015†	*Perito avaliador de imóveis* registrado na CMVM, obrigatório para fundos, bancos e seguradoras
Suécia	Normas para avaliadores de imóveis autorizados	Samhällsbyggarna	Prof, voluntário	Membro da TEGoVA; referência ao IVS/EVS:†	—	Ausência de licença legal; empreendimento de autorização
Dinamarca	Ética da Associação e normas de avaliação; Credenciais *de avaliadores*; Ordem de avaliação de crédito hipotecário†	Associação Dinamarquesa de Corretores Imobiliáæ; Autoridade de Supervisão Financeira	Prof; Stat (crédito hipotecário)	Membro da TEGoVA; REV e TRV	—	Registro de corretores imobiliários é obrigatório; credenciamento de avaliadores é voluntário
Tchequia	Lei nº 151/1997 sobre avaliação de imóveis, com decreto anual de avaliação; Lei nº 254/2019 sobre peritos; EVS em ČKOM	Ministério das Finanças (decreto); Ministério da Justiça (especialistas); ČKOM	Stat	ČKOM é membro de pleno direito da TEGoVA; REV	Edição do decreto†	*Perito* (registrado no Ministério da Justiça) para fins judiciais e legais; *avaliador*, conforme licença comercial
Grécia	Lei nº 4152/2013 (registro de avaliadores certificados) e código de conduta; EVS por meio da AVAG	Ministério das Finanças; AVAG	Stat (registro); Prof	Membro da AVAG TEGoVA desde 2010, órgão certificador da REV	—	Avaliador certificado e registrado no Ministério da Fazenda
Romênia	OG 24/2011 (Estatuto da ANEVAR) e normas da ANEVAR (SEV), de aplicação obrigatória	ANEVAR (entidade de interesse público)	Stat (SEV obrigatório por lei)	SEV com base no IVS†; membro da ANEVAR TEGoVA; REV	SEV anual†	*Avaliador autorizado*; filiação à ANEVAR obrigatória

continuação

Table 8: Europa. *Stat*: estatutário; *Prof*: profissional; *Adv*: consultivo *(continuação)*

Jurisdição	**Padrão**	**Corpo**	**Status**	**Relação entre IVS e EVS**	**Edição**	**Licença**
Reino Unido	Avaliação da RICS — Padrões Globais (Red Book Global) com o suplemento nacional do Reino Unido; o Red Book incorpora o IVS na íntegra	RICS	Prof (vinculativo para membros e empresas regulamentadas; mencionado pela PRA, pela FCA e pela Lei das Sociedades Anônimas)	IVS 2025 incorporado; a RICS não é membro da TEGoVA (a CAAV e a IRRV são)	Válido globalmente a partir de 31 de janeiro de 2025; suplemento para o Reino Unido válido a partir de 1º de maio de 2024, reeditado em janeiro de 2025	Não há licença legal; Registro de Avaliadores da RICS; a Escócia difere apenas no que diz respeito ao regime do Home Report†
Irlanda	Livro Vermelho da SCSI/RICS; a IPAV segue a EVS	SCSI; IPAV	Prof.	Membro da IPAV TEGoVA; SCSI por meio da RICS	2025	A PSRA concede licenças para serviços imobiliários; a avaliação, por si só, não é sujeita a licença†
Suíça	Normas Suíças de Avaliação (SVS)	SIV e SEK/SVKG	Prof.; Adv.	Em conformidade com o IVS e o EVS†	Edição†	Nenhum; peritos do tribunal cantonal
Noruega	Certificação de avaliação norueguesa; relatórios de condição conforme a norma NS 3600:2025; EVS ou IVS para obras comerciais	Tarifa norueguesa	Prof, voluntário	Membro da TEGoVA; REV e TRV	NS 3600:2025	Sem licença legal
Islândia	Avaliação oficial nos termos da Lei nº 6/2001; não há norma de avaliação privada	Autoridade de Habitação e Construção	Stat (apenas avaliação)	Não é membro da TEGoVA	—	Corretores imobiliários licenciados realizam avaliações de mercado†
Sérvia	Lei sobre Avaliadores Imobiliários (Diário Oficial n.º 108/2016, n.º 113/2017); Normas Nacionais, Código de Ética e Regras de Conduta Profissional (n.º 70/2017)	Ministério das Finanças, por proposta de seu Comitê de Especialistas; NAVS	Stat	Membro da NAVS TEGoVA desde 2011 e membro da IVSC; base das normas nacionais do EVS†	2017	Licença concedida pelo Ministro da Fazenda; somente avaliadores licenciados podem realizar avaliações para empréstimos garantidos e casos de insolvência†
Bulgária	Lei dos Avaliadores Independentes de 2008 e Normas Búlgaras de Avaliação	Câmara dos Avaliadores Independentes	Stat	TEGoVA: dois membros; REV	BVS 2018†	Licença e registro legais

continuação

Table 8: Europa. *Stat*: estatutário; *Prof*: profissional; *Adv*: consultivo *(continuação)*

Jurisdição	**Padrão**	**Corpo**	**Status**	**Relação entre IVS e EVS**	**Edição**	**Licença**
Croácia	Lei de Avaliação Imobiliária e regulamentação dos métodos	Ministério da Construção; HDSViP	Stat	Membro da HDSViP TEGoVA	NN 78/15†	Peritos judiciais e *avaliadores*
Chipre	Livro Vermelho e EVS; Registro ETEK (Lei 224/1990)	ETEK; Associação de Avaliadores de Chipre	Stat (cadastro)	Membro da CVA TEGoVA; REV	—	Registrada na ETEK, agência de avaliação imobiliária†
Estônia	Série padrão *de avaliação de tensão* EVS 875	Associação de Avaliadores da Estônia; Centro de Normalização	Adv; Prof	Com base no IVS e no EVS; membro da TEGoVA; REV	EVS 875, peças revisadas	Qualificação profissional por meio da Kutsekoda
Finlândia	Avaliadores AKA (autorizados) e KHK (previstos na legislação sobre fundos e bancos hipotecários); é exigido o cumprimento da "norma internacional de avaliação"	Comissão de Avaliação da Câmara de Comércio	Stat (KHK); Prof (AKA)	IVS ou EVS não especificado; não é membro da TEGoVA	—	KHK: obrigatório; AKA: voluntário
Hungria	Decreto 25/1997 PM sobre o valor de financiamento hipotecário†; certificação EUFIM	MAISZ	Stat (valor de empréstimo)	A MAISZ cita a TEGoVA como parceira; ela não consta na lista de membros	—	Sem licença geral
Letônia	Norma LVS 401; avaliadores certificados nos termos do regulamento do Gabinete†	LIVA	Stat (certificação)	Membro da TEGoVA; REV	—	Avaliador certificado
Lituânia	Lei sobre os Fundamentos da Avaliação de Imóveis e Empresas; metodologia de avaliação†	AVNT (órgão estadual); três associações	Stat	Três membros da TEGoVA; REV	—	Certificado de qualificação estadual
Luxemburgo	EVS via LPVI (fundada em 2023)	LPVI	Prof.	A LPVI é membro pleno da TEGoVA desde outubro de 2024	EVS 2025	Nenhum
Malta	Lei Periti; orientações da câmara; EVS	Câmara dos Peritos	Stat (habilitação oficial)	Membro da TEGoVA	—	*Peritagem* garantida†
Eslováquia	Lei nº 382/2004 sobre peritos; Decreto nº 492/2004 sobre avaliação†	Ministério da Justiça	Stat	Não é membro da TEGoVA	—	*Perito* (registrado no Ministério da Justiça)
Eslovênia	O IVS foi adotado por meio do Instituto de Auditores; lei de auditoria†	Instituto Esloveno de Auditores	Stat (licença)	Membro da TEGoVA e da IVSC	—	Avaliador imobiliário licenciado

O nível europeu acima dos nacionais. O EVS 2025, a décima edição do Livro Azul da TEGoVA, entrou em vigor em 1º de janeiro de 2025; o Livro Vermelho da RICS, edição global, em vigor desde 31 de janeiro de 2025, incorpora o IVS na íntegra. Nenhum deles vincula um avaliador, a não ser por meio das regras de uma associação filiada ou da adoção nacional. Os próprios instrumentos da União Europeia vinculam os credores e os Estados-Membros, não os avaliadores: a Diretiva relativa ao crédito hipotecário (2014/17/UE, art. 19) exige padrões de avaliação confiáveis e cita a IVSC, a TEGoVA e a RICS em seus considerandos; o Regulamento relativo aos Requisitos de Capital, conforme alterado pelo CRR3 define o valor do empréstimo hipotecário e o valor do imóvel e exige um avaliador independente e qualificado que aplique critérios prudentes e conservadores (art. 229); e as diretrizes da EBA para a originação de empréstimos exigem que as garantias sejam avaliadas de acordo com "normas internacionais, europeias e nacionais aplicáveis". Essas normas chegam aos avaliadores por meio da legislação nacional — da qual a BelWertV, a ECO/805, a Lei 153/2015 e o regulamento polonês de 2023 são exemplos — ou por meio da adoção profissional. O sistema de dois valores da Alemanha — o valor do mercado segundo a ImmoWertV e o valor de empréstimo hipotecário segundo a BelWertV, é o caso-modelo; a norma ECO/805 da Espanha é tanto uma metodologia quanto uma regra de valor hipotecário, aplicada a empresas e não a pessoas físicas; apenas a Holanda permite que o avaliador escolha entre EVS ou IVS para cada trabalho. Fontes: (Republika Srbija 2016; TEGoVA 2025; TEGoVA n.d.; Royal Institution of Chartered Surveyors 2024; European Parliament and Council 2014; European Parliament and Council 2024; Bundesrepublik Deutschland 2021; Bundesrepublik Deutschland 2022; Charte de l'expertise en évaluation immobilière 2025; Ministerio de Economía 2003; Banco de España n.d.; Tecnoborsa 2025; Nederlands Register Vastgoed Taxateurs 2025; Minister Rozwoju i Technologii 2023; Republik Österreich 1992; Slovenská republika 2004).

Table 9: Ásia Oriental.

Jurisdição	Padrão	Corpo	Status	Relação IVS	Edição	Licença
Japão	Normas de Avaliação Imobiliária com Notas Orientativas (*Fudōsan kantei hyōka kijun*), nos termos da Lei de Avaliação Imobiliária (Lei nº 152 de 1963)	MLIT; Suplemento às diretrizes práticas da JAREA	Normativa administrativa: norma emitida por um ministério e vinculativa para os licenciados	Norma nacional independente; a revisão de 2014 introduziu o conceito de participante do mercado; a JAREA é membro da IVSC e publica traduções das normas da IVS	Última revisão em 1º de maio de 2014 (revisão completa em 2002); tradução para o inglês em 2023	*Fudōsan kanteishi*: exame nacional e registro no MLIT
Coreia do Sul	Lei sobre Avaliação e Avaliadores Certificados; Normas de Avaliação (uma regulação ministerial, MOLIT nº 1253); Padrões de Prática de Avaliação (Aviso do MOLIT 2023-522)	MOLIT; KAPA (associação de avaliadores, Lei, art. 33)	Normas legais: Lei, regulamento ministerial e portaria, todos de caráter vinculativo	Independente; a KAPA é membro da IVSC; não há adoção formal das normas IVS nos textos	Lei alterada em 2023 (n.º 19403, em vigor desde 10 de agosto de 2023); Regras e Normas de setembro de 2023	*Gamjeongpyeonggasa*: exame e certificação emitidos pelo Ministro
Taiwan	Lei dos Avaliadores Imobiliários e Normas Técnicas de Avaliação Imobiliária (promulgadas nos termos dos artigos 19)	Ministério do Interior; governos locais; federação nacional dos avaliadores	Legislação: Lei e regulamento delegado	Independente; não há órgão de avaliação de Taiwan na IVSC	Lei alterada em 7 de agosto de 2024; Normas Técnicas alteradas pela última vez em 20 de dezembro de 2013	*Budòngchǎn gūjiàshī*: Exame do Yuan de Exames, certificado do Ministério do Interior, licença de exercício profissional local após dois anos
China	Lei de Avaliação de Ativos (2016, em vigor desde 1º de dezembro de 2016); GB/T 50291-2015 – Código de Avaliação Imobiliária; normas básicas do Ministério das Finanças (MOF) e normas práticas da Sociedade Chinesa de Avaliação (CAS)	Congresso Nacional do Povo; Ministério das Finanças (MOF) para a CAS; Ministério da Habitação, Desenvolvimento Urbano e Recursos Naturais (MOHURD) e Ministério dos Recursos Naturais (MNR) para avaliadores imobiliários; CAS; CIREA	Legislação; norma nacional (do tipo recomendado, referenciada por regulamento); normas de associações	A CAS é membro do IVSC; declaração formal de convergência[†]	Lei de 2016; GB/T 50291-2015; normas de licenciamento de 2021	*Fángdìchǎn gūjiàshī*: qualificação nacional de acordo com as normas de 2021 (área de avaliação imobiliária incorporada); inscrição por meio do CIREA

continuação

Table 9: Ásia Oriental *(continuação)*

Jurisdição	Padrão	Corpo	Status	Relação IVS	Edição	Licença
Hong Kong	Normas de Avaliação da HKIS 2024; o "Red Book" utilizado pelos membros da RICS	Divisão de Prática Geral do HKIS	Profissional, obrigatório para os membros	Em conformidade com o IVS e o Red Book; o HKIS é membro do IVSC	2024, com vigência a partir de 31 de dezembro de 2024	Não há licença específica para avaliação; título de Agrimensor Profissional Registrado nos termos do Cap. 417
Macau	Nenhum encontrado†	—	Não foi encontrado nenhum estatuto ou licença	Não é membro da IVSC	—	Nenhum encontrado
Mongólia	Lei sobre Avaliação de Imóveis	Ministério das Finanças; Instituto de Avaliadores Certificados (membro do IVSC)	Legal†	Adoção do IVS†	Edição†	Certificação ministerial†

Notas. As normas do Japão foram publicadas pela primeira vez em 1964, revisadas em 2002 para incluir o fluxo de caixa descontado e um capítulo sobre imóveis securitizados, e revisadas pela última vez em 2014; a Lei de Publicação dos Preços dos Terrenos (1969) obriga os avaliadores e os adquirentes públicos a utilizarem os preços padrão publicados dos terrenos como referência. A Lei da Coreia de 2016 separa a avaliação da legislação sobre preços oficiais, torna o preço padrão publicado dos terrenos a base legal para os terrenos e delega os métodos a uma norma ministerial que prescreve um método principal por tipo de ativo; suas Normas de Prática contêm capítulos separados para avaliações de garantias, relatórios financeiros e indenizações . As Regras Técnicas de Taiwan estabelecem um procedimento de oito etapas e quatro métodos, incluindo um método de análise de desenvolvimento fundiário. A lei da China de 2016 obriga ao cumprimento das normas de avaliação emitidas pelos departamentos do Conselho de Estado e pelas associações. Fontes: (Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism 2014; Japan 1963; Japan Association of Real Estate Appraisers 2023; Republic of Korea 2023; Republic of China (Taiwan) 2024; Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013; National People's Congress 2016; China Institute of Real Estate Appraisers and Agents n.d.; Hong Kong Institute of Surveyors 2024).

Table 10: América do Norte e Oceania.

Jurisdição	Padrão	Corpo	Status	Relação IVS	Edição	Licença
Estados Unidos	USPAP (dez normas: bens imóveis 1–2, revisão 3–4, avaliação em massa 5–6, bens móveis 7–8, empresas 9–10)	Conselho de Normas de Avaliação, Fundação de Avaliação	Obrigatório para avaliadores licenciados e certificados pelos estados em transações relacionadas ao governo federal nos termos do Título XI da FIRREA (1989); os estados adotam essa exigência por meio de legislação estadual	A Fundação é membro da IVSC; o USPAP não se baseia no IVS	Edição de 2024, em vigor a partir de 1º de janeiro de 2024; atualmente sendo reeditada conforme necessário†	Licença estadual e certificação de acordo com os critérios da AQB; supervisão da ASC
Estados Unidos (nível de prática)	Yellow Book (UASFLA, 6ª ed. 2016); Normas da IAAO para avaliação em massa (de caráter consultivo; adotadas por alguns estados); Diretrizes Interagências de Avaliação e Perícia (2 de dezembro de 2010); Guias de Venda da GSE com UAD 3.6 (obrigatórios a partir de 2 de novembro de 2026); Normas de Prática de Avaliação do Appraisal Institute; AICPA VS Seção 100 (2008); Normas de Avaliação de Negócios da ASA	Conferência Interagências sobre Aquisição de Terrenos; IAAO; agências bancárias federais; Fannie Mae e Freddie Mac; Appraisal Institute; AICPA; ASA	Âmbito de aplicação: regulação para aquisições federais (regulamentos da Lei Uniforme, 49 C.F.R. § 24.103); regulação e orientações de supervisão para instituições de crédito supervisionadas (Regulação do Título XI; Diretrizes Interagências); contratual para vendas de empréstimos de GSE; profissional para AI, AICPA e ASA; consultivo para IAAO	—	Conforme listado	—
Canadá	CUSPAP	Instituto de Avaliação do Canadá	Válido para os membros da AIC; não tem caráter legal	A AIC e o Instituto CBV são membros do IVSC	CUSPAP 2026, obrigatório para contratos a partir de 1º de abril de 2026	Não há licença nacional; regulação legal em Quebec, New Brunswick, Nova Escócia e, desde 1º de dezembro de 2020, em Alberta

continuação

Table 10: América do Norte e Oceania *(continuação)*

Jurisdição	Padrão	Corpo	Status	Relação IVS	Edição	Licença
Quebec	*Normas de prática profissional*	Ordre des évaluateurs agréés du Québec (1969)	Regulamentação: ordem profissional nos termos do Código das Profissões; título reservado	Não informado	Texto datado de 24 de março de 2025	Autorização da Ordem para o uso do título
Canadá (crédito)	Diretriz B-20 sobre a análise de crédito para hipotecas residenciais	OSFI	Expectativas dos órgãos de supervisão para instituições reguladas pelo governo federal	—	2017 (em vigor desde 1º de janeiro de 2018)†	—
Austrália	IVS (obrigatório) com os documentos de orientação imobiliária do ANZ	Instituto Australiano do Setor Imobiliário	Regra de filiação; o empreendimento de Padrões Profissionais é a base do seguro exigido pelos credores	Adoção integral do IVS; membro do IVSC	IVS em vigor a partir de 31 de janeiro de 2025	Registro obrigatório apenas em Queensland†e Austrália Ocidental (Lei de Licenciamento de Avaliadores Imobiliários de 1978)
Austrália (crédito)	APS 220 Gestão de Risco de Crédito	APRA	Norma prudencial vinculativa nos termos da Lei Bancária de 1959	—	Em vigor desde 1º de janeiro de 2022†	—
Nova Zelândia	IVS (obrigatório) com os documentos de orientação do ANZ	Instituto Imobiliário da Nova Zelândia / Instituto de Avaliadores da Nova Zelândia	Regra de filiação; base legal por meio do registro previsto na Lei dos Avaliadores de 1948	Adoção integral do IVS; membro do IVSC	IVS em vigor a partir de 31 de janeiro de 2025	Conselho de Registro de Avaliadores, nos termos da Lei dos Avaliadores de 1948†
Papua-Nova Guiné	Lei de Avaliação de 1967	Departamento de Terras; Instituto de Avaliadores	Legal†	—	—	Registro legal†
Fiji	Não foi encontrado nenhum; existe uma instituição profissional	—	—	—	—	†

Notas. A linha referente aos Estados Unidos foi deliberadamente dividida. O USPAP é o nível de conduta e desempenho; a segunda linha é o nível de prática e é delimitada por área de atuação: o Yellow Book para aquisições federais, as normas da IAAO para trabalhos ad valorem, as Diretrizes Interagências e os para empréstimos, as normas do Appraisal Institute para seus membros, e as normas da AICPA e da ASA para avaliação de empresas. A avaliação imobiliária geral é o domínio sem entrada nessa segunda linha, o que constitui a tese estrutural deste artigo, apresentada na forma de tabela. As antigas normas conjuntas da Austrália e da Nova Zelândia foram substituídas: ambas as instituições agora listam o IVS como obrigatório e seus próprios documentos de orientação como melhores práticas. Fontes: (Real Estate Council of Alberta n.d.; The Appraisal Foundation 2024; International Association of Assessing Officers n.d.; Board of Governors of the Federal Reserve System 2010; Freddie Mac n.d.; Appraisal Institute n.d.; American Institute of Certified Public Accountants 2007; Appraisal Institute of Canada 2026; Ordre des évaluateurs agréés du Québec 2025; Office of the Superintendent of Financial Institutions 2017; Consumer Protection, Government of Western Australia n.d.; Property Institute of New Zealand 2025).

Table 11: Caribe, América Central e México.

Jurisdição	Padrão	Corpo	Status	Relação IVS	Edição	Licença
México	Normas técnicas do INDAABIN para imóveis federais; Regras gerais da SHF para avaliação de hipotecas imobiliárias; NMX-C-459-SCFI-2007 (voluntária)†	INDAABIN; SHF; CNBV; FECOVAL (52 faculdades)	Normas legais e regulatórias (INDAABIN, SHF); norma voluntária; o código da FECOVAL é vinculativo para os associados	A FECOVAL e a UPAV são membros do IVSC; não há adoção nacional do IVS por meio de lei	Lei Geral dos Bens Nacionais, artigos 143–146 (reforma de 2021); convocatória para o cadastro do INDAABIN de 2027	Não há uma licença única: Cadastro Nacional do INDAABIN; avaliadores e unidades de avaliação autorizados pela SHF; os registros estaduais variam†
Porto Rico	USPAP	Conselho Examinador de Avaliadores Imobiliários Profissionais (Departamento de Estado)	Legal	USPAP de acordo com os critérios federais do AQB	Lei nº 277 de 1974, conforme alterada	Licença estadual; certificação residencial e geral
República Dominicana	Regulamento de Avaliação de Ativos (REA), arts. 56–59, 68; normas do ITADO†	Conselho Monetário e Superintendência de Bancos; ITADO e CODIA	Regulatório (garantias bancárias); profissional (ITADO)	A REA exige normas "nacionais e internacionais"; os avaliadores bancários devem estar registrados no ITADO, no CODIA ou em um órgão credenciado pela UPAV	Segunda resolução da REA, de 28 de setembro de 2017	Não é necessária licença estadual; a inscrição na associação profissional é a porta de entrada
Jamaica	O "Red Book", na prática†; Lei de Avaliação de Terrenos para fins de cadastro tributário	Instituição de Agrimensores da Jamaica†; Comissário de Avaliações Imobiliárias; Conselho Imobiliário	Profissional; obrigatório apenas para fins fiscais	Livro Vermelho; não é membro do IVSC	—	Sem licença de avaliador credenciado
Trinidad e Tobago	Livro Vermelho de facto†; Lei de Avaliação de Terrenos, Cap. 58:03 para fins tributários	Instituto dos Agrimensores†; Divisão de Avaliação, Ministério da Fazenda	Profissional; legal (tributário)	Livro Vermelho; não é membro do IVSC	—	Não foi encontrada nenhuma Lei dos Avaliadores†
Barbados	O "Red Book" é, de fato,†	Associação de Avaliadores Profissionais de Barbados†; Departamento de Imposto Territorial	Profissional	Livro Vermelho; não é membro do IVSC	—	Não previsto na lei†

continuação

Table 11: Caribe, América Central e México *(continuação)*

Jurisdição	Padrão	Corpo	Status	Relação IVS	Edição	Licença
Bahamas	Não há norma publicada; normas profissionais da associação	Associação Imobiliária das Bahamas, nos termos da Lei de 1995	Registro legal por meio da associação	Não é membro da IVSC; norma não informada†	Lei de 1995	Categorias de corretor/avaliador registrado e vendedor/avaliador
Ilhas Cayman e Bermudas	"Red Book" de fato; Departamento de Avaliação Imobiliária das Bermudas para fins tributários	Membros da RICS; órgãos governamentais de avaliação	Profissional	Livro Vermelho (baseado no IVS)	Livro Vermelho Global 2025	Não previsto na lei†
Países da OECS	"Red Book" de fato; avaliação fiscal prevista em lei, realizada pelo departamento de cada estado	Ministérios da Fazenda	Nenhum para trabalhos particulares	Livro Vermelho	—	Nenhum resultado encontrado†
Cuba	Apenas avaliação estadual	Estado	Legislativo-administrativo	Nenhum	—	Sem profissão privada†
Haiti	Nenhum encontrado	As normas prudenciais do banco central não abordam a questão dos avaliadores	Nenhum	Nenhum	—	Nenhum
Guatemala	Regulamentação do risco de crédito bancário com um cadastro de avaliadores; manual de avaliação da DICABI para o imposto sobre os imóveis	Superintendência de Bancos; DICABI; municípios	Regulatório	Nenhum encontrado	†	Registro do SIB†
Costa Rica	Normas complementares da SUGEF; manuais da ONT sobre o imposto municipal sobre os imóveis (Lei 7509)	CONASSIF/SUGEF; ONT; CFIA	Regulatórias (bancárias, tributárias); profissionais (CFIA)	Nenhum encontrado	†	Sem licença específica; filiação à CFIA
Panamá	Acordo 4-2013, conforme alterado pelo Acordo 8-2025 (artigos colaterais)	Superintendência de Bancos do Panamáá	Regulatório	Nenhum	Alterado em 5 de agosto de 2025	Não há licença de avaliador; o conselho imobiliário abrange apenas corretores
Honduras	Registro de avaliadores da CNBS	CNBS	Regulatório	Nenhum	Circular†	Registro da CNBS
El Salvador	Normas técnicas NRP-27 para o registro de avaliadores	Comitê de normas do Banco Central; a SSF administra	Regulatório	Nenhum	As etapas de inscrição continuam	Registro de avaliadores da SSF

continuação

Table 11: Caribe, América Central e México *(continuação)*

Jurisdição	Padrão	Corpo	Status	Relação IVS	Edição	Licença
Nicarágua	Norma sobre avaliadores que prestam serviços a instituições financeiras, Res. CD-SIBOIF-868-1 (2014, atualizada em 2020)	SIBOIF	Regulatório	Nenhuma; definições próprias	2014; 2020	Registro REPEV
Belize	Nenhum encontrado	Banco Central de Belize	Nenhum	Nenhum	—	Nenhum resultado encontrado[†]

Notas. Nenhuma jurisdição caribenha da Comunidade Britânica analisada possui uma licença legal de avaliador; o Red Book funciona como padrão por meio de membros qualificados pela RICS, e não foi possível confirmar se os institutos locais o adotam formalmente. Apenas os órgãos mexicanos e a UPAV constam no diretório do IVSC para a região. Fontes: conforme listado no pacote de pesquisa sobre o Caribe e a América Central; as principais páginas consultadas são o diretório de membros do IVSC (International Valuation Standards Council n.d.[b]), as leis federais mexicanas, os Regulação da Superintendência de Bancos da República Dominicana, o Departamento de Estado de Porto Rico, o "Acuerdo 4-2013" compilado pela Superintendência do Panamá e os registros de avaliadores das autoridades supervisoras de Honduras, El Salvador e Nicarágua.

Table 12: Rússia, Ucrânia, Bielorrússia, Cáucaso do Sul e Ásia Central.

Jurisdição	Padrão	Corpo	Status	Relação IVS	Edição	Licença
Rússia	Normas Federais de Avaliação (romanizadas: *Federalnye standarty otsenki*, FSO) nos termos da Lei Federal nº 135-FZ	Questões de competência do Ministério do Desenvolvimento Econômico; as organizações de autorregulação dos avaliadores são responsáveis pela fiscalização	Legislativo: vinculativo para todos os avaliadores (art. 20)	Independente; a FSO I afirma que as normas são elaboradas "levando em consideração" o IVS, evitando deliberadamente a adoção; a Sociedade Russa de Avaliadores e a SIAA são membros do IVSC; as filiações russas à TEGoVA estão suspensas	Portaria nº 200, de 14 de abril de 2022 (FSO I–VI, revisada 7–11), alterada pela Portaria nº 659 (30 de novembro de 2022); Lei nº 135-FZ, alterada pela última vez em 4 de agosto de 2026	Filiação à SRO, além de um certificado de qualificação estadual (arts. 4, 21.1)
Ucrânia	Normas Nacionais de Avaliação 1 a 4, nos termos da Lei 2.658-III, sobre a avaliação de imóveis e a atividade profissional de avaliação	O Conselho de Ministros aprova; o Fundo de Bens do Estado regulamenta	Legal ("obrigatório")	Alinhado: desenvolvido "com base nos princípios" do IVS; quatro membros do IVSC, dois da TEGoVA	Legislação em vigor até 1º de janeiro de 2025	Certificado de qualificação do avaliador e certificado da entidade emitido pelo Fundo de Bens do Estado; o certificado de qualificação tem validade de dois anos, e o certificado da entidade, de três
Bielorrússia	Códigos técnicos de práticas estabelecidas em matéria de avaliação (anteriormente conhecida como série STB 52), nos termos do Decreto nº 615 de 2006	Comissão de Bens do Estado	Legal	Independente; sem referência à IVS; não é membro da IVSC nem da TEGoVA	Decreto, conforme alterado em 27 de junho de 2024	Certificado de aprovação no exame estadual, com validade de três anos
Armênia	Lei sobre a Atividade de Avaliação (HO-419-N); normas estabelecidas pela Decisão do Governo nº 1355-N (24 de agosto de 2022)	Comissão de Cadastro; Governo aprova normas	Legal	Alinhado: as normas devem ser "consistentes com" o IVS; não é membro do IVSC; é membro do TEGoVA	Legislação em vigor desde 1º de julho de 2022; normas de 2022	Certificado de qualificação, válido por cinco anos, obtido por meio de concurso público estadual
Geórgia	Não foi identificada nenhuma lei específica sobre avaliação†	O Banco Nacional regula apenas a avaliação no âmbito da resolução bancária	Profissional, voluntário	Quatro membros do IVSC; a alegação de que os IVS são adotados por lei não está confirmada†	—	Não foi encontrada nenhuma licença legal†

continuação

Table 12: Rússia, Ucrânia, Bielorrússia, Cáucaso do Sul e Ásia Central
(continuação)

Jurisdição	Padrão	Corpo	Status	Relação IVS	Edição	Licença
Azerbaijão	Lei sobre a Atividade de Avaliação 1052-VIQ (8 de dezembro de 2023), que revoga a lei de 1998	Câmara de Avaliadores e Sociedade de Avaliadores (membros da IVSC)	Legal	Modo de adoção†	2023	Certificado de qualificação obtido por meio de exame; filiação à Ordem é obrigatória
Cazaquistão	Normas de avaliação previstas na Lei 133-VI sobre a atividade de avaliação (10 de janeiro de 2018)	Órgão autorizado (Ministério da Fazenda)†; Câmara dos Avaliadores	Legais; as normas "não são documentos de normalização"	Alinhado: normas "elaboradas com base no" IVS (art. 13), e não no IVS em si; a Câmara é membro do IVSC	2018, alterado para 2026	Certificado de avaliador após a realização de um exame escrito promovido pela Câmara (art. 23)
Uzbequistão	Norma Nacional Unificada de Avaliação (Portaria da Agência de 25 de outubro de 2023, registro n.º 3487), nos termos da Lei 811-I de 1999, conforme alterada	Agência de Gestão de Bens do Estado; procedimento estabelecido pelo Conselho de Ministros	Legal	Não consta da lei; a associação de avaliadores é membro da TEGoVA; a Associação de Organizações de Avaliação é membro da IVSC	Lei alterada em 7 de fevereiro de 2025; norma de 2023, alterada em 5 de junho de 2025 (reg. 3487-2)	Certificado de qualificação da agência; as empresas devem se filiar a uma associação e possuir seguro de responsabilidade civil
Quirguistão	Normas obrigatórias aprovadas pelo governo (2006)†	Governo; Associação Pública de Avaliadores do Quirguistão (membro da IVSC)	Regulatório†	Alinhamento†	—	†
Tajiquistão e Turcomenistão	Aparentemente, existem leis que regulamentam a atividade de avaliação†	—	—	Não há membros da TEGoVA; a União dos Economistas do Turcomenistão é membro da IVSC, enquanto o Tajiquistão não possui nenhum	—	—

Notas. A avaliação cadastral da Rússia é um regime distinto previsto pela Lei Federal 237-FZ (2016), conduzida por instituições orçamentárias regionais segundo a metodologia do Rosreestr, à qual o FSO não se aplica; o Tribunal Constitucional proferiu decisão sobre o assunto em 14 de julho de 2026. A pesquisa sobre essa região foi realizada com os mecanismos de busca indisponíveis; portanto, as informações sobre a Geórgia, o Azerbaijão, o Quirguistão, o Tajiquistão e o Turcomenistão baseiam-se no que foi possível acessar diretamente e estão devidamente sinalizadas; a alegação comum de que a Geórgia adotou o IVS por lei não encontrou respaldo em nenhuma fonte acessível. Fontes: (Republic of Azerbaijan 2023; Russian Federation 1998; Ministry of Economic Development of the Russian Federation 2022; Menes n.d.; Russian Federation 2016; Republic of Armenia 2021; Government of the Republic of Armenia 2022; Republic of Kazakhstan 2018; Republic of Uzbekistan 1999; Verkhovna Rada of Ukraine 2001; Republic of Belarus 2006; TEGoVA n.d.; International Valuation Standards Council n.d.[b]).

References

American Institute of Certified Public Accountants (June 2007). *Statement on Standards for Valuation Services, VS Section 100*. Effective for engagements accepted on or after 1 January 2008. URL: https://www.aicpa-cima.com/resources/download/statement-on-standards-for-valuation-services-vs-section-100 (visited on 09/20/2026).

American Society of Appraisers (Feb. 2022). *ASA Business Valuation Standards*. URL: https://www.appraisers.org/about/standards-ethics-and-policies/standards (visited on 09/20/2026).

Appraisal Institute (2020). *The Appraisal of Real Estate*. 15th ed. Chicago: Appraisal Institute.

— (n.d.). *Professional Practice*. URL: https://www.appraisalinstitute.org/professional-practice/ (visited on 09/12/2026).

Appraisal Institute of Canada (2026). *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*. URL: https://www.aicanada.ca/about-aic/cuspap/.

Aqarat, Real Estate Regulatory Authority, Qatar (n.d.). *Legislations*. URL: https://www.aqarat.gov.qa/en/legislations/ (visited on 09/12/2026).

ASEAN Valuers Association (n.d.). *ASEAN Valuers Association*. URL: https://www.aseanvaluers.org/ (visited on 09/12/2026).

Associação Brasileira de Normas Técnicas (2019). *ABNT NBR 14653-1:2019 Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais*. URL: https://memoria-spu.gestao.gov.br/wp-content/uploads/tainacan-items/54791/203875/ABNT-NBR-14653-1-2019.pdf.

Association Marocaine des Experts Immobiliers (2017). *Charte de l'expertise immobilière*. URL: https://caprealty.ma/wp-content/uploads/2024/03/CHARTE-Expertise-Immobili%C3%A8re.pdf.

Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (2015). *Reglamento para Peritos Tasadores (RNSF Libro 6, Título II)*. URL: https://bolivia.infoleyes.com/norma/4635/recopilaci%C3%B3n-de-normas-servicios-financieros-libro-vi-t%C3%ADtulo-ii.

Banco Central del Paraguay (n.d.). *Registro de Peritos Valuadores*. URL: https://www.bcp.gov.py/registro-de-peritos-valuadores-i215 (visited on 09/12/2026).

Banco de España (n.d.). *Sociedades de tasación*. URL: https://www.bde.es/wbe/en/areas-actuacion/normativa/regulacion-sistema-financiero/sociedades-de-tasacion.html (visited on 09/12/2026).

Bank of Thailand (2019). *Policy Statement Re: Valuation of Collaterals and Foreclosed Properties Obtained from Debt Settlement, Provision of Security for Credits Granted or Purchased from a Public Auction for Financial Institutions*. Unofficial English translation. URL: https://www.bot.or.th/content/dam/bot/fipcs/documents/FPG/2562/EngPDF/25620100.pdf (visited on 09/19/2026).

Board of Governors of the Federal Reserve System (Dec. 2, 2010). *SR 10-16: Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines*. URL: https://www.federalreserve.gov/boarddocs/srletters/2010/sr1016.htm.

Brunei Darussalam (2009). *Valuers and Estate Agents Order 2009, Laws of Brunei Chapter 281*. URL: https://www.agc.gov.bn/AGC%20Images/LAWS/ACT_PDF/V/CHAPTER%20281.pdf.

Bundesrepublik Deutschland (2021). *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/.

— (2022). *Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html.

Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines (2018). *Philippine Valuation Standards, 2nd Edition*. URL: https://blgf.gov.ph/wp-content/uploads/2022/10/PVS-2018-E-Copy.pdf.

— (Jan. 6, 2025). *Memorandum Circular No. 001-2025: Implementing Rules and Regulations of RA 12001 (RPVARA)*. URL: https://blgf.gov.ph/wp-content/uploads/2025/03/BLGF-MC-No.-001.2025-IRR-of-RA-No.-12001-or-the-RPVARA-Reform-Act-6-Jan-2025-Approved-3.pdf.

CA Maldives (Oct. 20, 2025). *CA Maldives Publishes Regulation for Registration of Valuers*. URL: https://camaldives.org/2025/10/20/ca-maldives-publishes-regulaion-for-registration-of-valuers/.

Central Bank of Sri Lanka (Dec. 31, 2020). *Banking Act Directions No. 13 of 2020: Valuation of Immovable Property*. URL: https://www.cbsl.gov.lk/sites/default/files/cbslweb_documents/laws/cdg/Banking_Act_Directions_No_13_of_2020.pdf.

Charte de l'expertise en évaluation immobilière (Nov. 2025). *La 6e édition*. URL: https://charteexpertiseimmo.org/la-6eme-%C3%A9dition.html.

China Institute of Real Estate Appraisers and Agents (n.d.). *China Institute of Real Estate Appraisers and Agents*. URL: https://www.cirea.org.cn/ (visited on 09/12/2026).

Congreso de Colombia (2013). *Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del avaluador*. URL: https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=53881.

Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (1990). *Resolução CONFEA nº 345/1990*. URL: https://ibape-nacional.com.br/documentos/Resolucao_CONFEA_0345_90.pdf.

Conselho Monetário Nacional (2018). *Resolução CMN nº 4.676, de 31 de julho de 2018*. URL: https://normativos.bcb.gov.br/Lists/Normativos/Attachments/50628/Res_4676_v12_P.pdf.

Consumer Protection, Government of Western Australia (n.d.). *Land Valuers*. URL: https://www.consumerprotection.wa.gov.au/land-valuers (visited on 09/12/2026).

Dablo Law Firm (2025). *Real Property Valuation under Proclamation No. 1357/2024*. URL: https://dablolawfirm.com/real-property-valuation-under-the-proclamation-no-1357-2024/.

Daily News Egypt (Sept. 12, 2026). *FRA Comprehensively Updates Real Estate Valuation Standards after 11 Years*. URL: https://www.dailynewsegypt.com/2026/09/12/fra-comprehensively-updates-real-estate-valuation-standards-after-11-years/.

DFDL (2023). *Cambodia: New Prakas on Real Estate Business Service Licensing*. URL: https://www.dfdl.com/insights/legal-and-tax-updates/cambodia-new-prakas-on-real-estate-business-service-licensing/.

Economist Intelligence Unit (2026). *Democracy Index 2025*. Four bands: full democracy 8.00–10.00; flawed democracy 6.00–7.99; hybrid regime 4.00–5.99; authoritarian regime below 4.00. URL: https://www.eiu.com/n/campaigns/democracy-index-2025/.

European Parliament and Council (2014). *Directive 2014/17/EU on Credit Agreements for Consumers Relating to Residential Immovable Property*. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:32014L0017.

European Parliament and Council (2024). *Regulation (EU) 2024/1623 Amending Regulation (EU) No 575/2013 (CRR3)*. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401623.

Financial Accounting Standards Board (n.d.). *Accounting Standards Codification Topic 820, Fair Value Measurement*. URL: https://asc.fasb.org/820/ (visited on 09/12/2026).

Financial Regulatory Authority, Egypt (n.d.). *Asset Revaluation Experts*. URL: https://fra.gov.eg/en/asset-revaluation-experts-p/ (visited on 09/12/2026).

Freddie Mac (n.d.). *Uniform Appraisal Dataset (UAD) and Forms Redesign*. URL: https://sf.freddiemac.com/tools-learning/uniform-mortgage-data-program/uad (visited on 09/12/2026).

Ghana Institution of Surveyors (n.d.). *Ghana Institution of Surveyors*. URL: https://www.ghis.org.gh/ (visited on 09/12/2026).

Government of Dubai (2015). *Executive Council Resolution No. (37) of 2015 Regulating the Real Property Valuation Profession*. URL: https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2015/Executive%20Council%20Resolution%20No.%20(37)%20of%202015.html.

Government of the Republic of Armenia (Aug. 24, 2022). *Decision No. 1355-N of 24 August 2022 Approving the Valuation Standards*. URL: https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=167982.

Government of Viet Nam (2024). *Decree 78/2024/ND-CP Detailing the Law on Prices regarding Valuation*. URL: https://vanban.chinhphu.vn/?pageid=27160&docid=210415.

Hashemite Kingdom of Jordan (2020). *Regulation No. 37 of 2020 on Real Estate Valuation and the Registration of Real Estate Appraisers*. URL: https://qistas.com/legislations/jor/view/MzE2MDQ5NDQ= (visited on 09/19/2026).

Hong Kong Institute of Surveyors (Dec. 31, 2024). *HKIS Valuation Standards 2024*. Server refused the fetch on 2026-09-12; edition and date from the institute's listing. URL: https://www.hkis.org.hk/ufiles/HKIS-Valuation-Standard-2024_final.pdf.

Inland Revenue Authority of Singapore (n.d.). *About Appraiser's Licence*. URL: https://www.iras.gov.sg/taxes/property-tax/property-professionals/appraisers-valuer/about-appraiser's-licence (visited on 09/12/2026).

Insolvency and Bankruptcy Board of India (2026). *Companies (Registered Valuers and Valuation) Rules, 2017, as Amended*. URL: https://ibbi.gov.in/uploads/rules.pdf.

Institute of Chartered Accountants of India (2018). *ICAI Valuation Standards 2018*. URL: https://icairvo.in/documents/ICAI%20VALUATION%20STANDARDS.pdf.

Institution of Surveyors of Kenya (Aug. 2025). *Press Release on the Valuation Policy*. URL: https://isk.or.ke/wp-content/uploads/2025/08/PRESS-RELEASE-VALUATION-POLICY.pdf.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (July 31, 2026). *Resolución 941 de 2026*. URL: https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-941-de-2026.

Instituto Nacional de Normalización (2021). *NCh3658/1:2021 Tasación de bienes, obligaciones y derechos – Parte 1*. URL: https://www.inn.cl/nch365812021.

Interagency Land Acquisition Conference (2016). *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (the Yellow Book)*. Sixth edition. URL: https://www.justice.gov/file/408306/download (visited on 09/20/2026).

International Accounting Standards Board (May 2011). *IFRS 13 Fair Value Measurement*. Effective 1 January 2013. URL: https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-13-fair-value-measurement/.

International Association of Assessing Officers (n.d.). *Technical Standards*. URL: https://www.iaao.org/wcm/Resources/Publications_access/Technical_Standards/wcm/Resources_Content/Pubs/Technical_Standards.aspx (visited on 09/12/2026).

International Monetary Fund (Apr. 2026). *World Economic Outlook, April 2026: GDP, Current Prices (NGDPD), Billions of U.S. Dollars*. IMF DataMapper; 2026 projections. URL: https://www.imf.org/external/datamapper/NGDPD@WEO (visited on 10/06/2026).

International Valuation Standards Council (Oct. 31, 2017). *Panamerican Union of Valuation Associations Joins IVSC*. URL: https://www.ivsc.org/panamerican-union-of-valuation-associations-joins-ivsc/.

— (2018). *Abu Dhabi Adopts IVS*. URL: https://ivsc.org/abu-dhabi-adopts-ivs/.

— (2019). *Dubai Mandates the Use of International Valuation Standards as It Publishes the Revamped Emirates Book*. URL: https://ivsc.org/dubai-mandates-the-use-of-international-valuation-standards-as-it-publishes-the-revamped-emirates-book/.

— (Sept. 2021). *Case Study: Taqeem, the Saudi Authority for Accredited Valuers*. URL: https://www.ivsc.org/wp-content/uploads/2021/09/Taqeemcasestudy.pdf.

— (Jan. 31, 2024). *International Valuation Standards*. Effective 31 January 2025. URL: https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards/.

— (n.d.[a]). *IVS Translated into Hebrew*. URL: https://ivsc.org/ivs-translated-into-hebrew/ (visited on 09/12/2026).

— (n.d.[b]). *IVSC Members*. URL: https://www.ivsc.org/members/ (visited on 09/12/2026).

Japan (1963). *Fudōsan no kantei hyōka ni kansuru hōritsu (Act No. 152 of 1963)*. URL: https://laws.e-gov.go.jp/api/1/lawdata/338AC0000000152.

Japan Association of Real Estate Appraisers (2023). *Real Estate Appraisal Standards (English Translation)*. URL: https://jarea.org/english/appraisal_standards/index.html.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia (2014). *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik*. URL: https://jdih.kemenkeu.go.id/dok/101-pmk-01-2014.

Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia (2025). *Malaysian Valuation Standards*. Site unreachable on 2026-09-12; seventh-edition effective date taken from practitioner reports. URL: https://lpeph.gov.my/standards.

Menes (n.d.). *FSO I: Structure of Valuation Standards (text)*. URL: https://menes.ru/standarty-otsenki/fso1-struktura-standartov-ocenki/ (visited on 09/12/2026).

Minister Rozwoju i Technologii (2023). *Rozporządzenie z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832)*. URL: https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20230001832/O/D20231832.pdf.

Ministerio de Economía (2003). *Orden ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles*. URL: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2016). *Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA: Reglamento Nacional de Tasaciones*. URL: https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/12700-172-2016-vivienda.

Ministry of Economic Development of the Russian Federation (Apr. 14, 2022). *Order No. 200 of 14 April 2022 Approving Federal Valuation Standards I–VI and Amending Standards 7–11*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/.

Ministry of Finance, Royal Government of Bhutan (Nov. 2023). *Amended Land Compensation Rates 2023*. URL: https://www.mof.gov.bt/wp-content/uploads/2023/11/Amended-LCR-2023.pdf.

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (May 1, 2014). *Fudōsan kantei hyōka kijun (Real Estate Appraisal Standards)*. URL: https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk4_000024.html.

Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) (Dec. 20, 2013). *Real Estate Appraisal Technical Rules*. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060077.

National People's Congress (July 2, 2016). *Zichan pinggu fa (Asset Appraisal Law of the People's Republic of China)*. Wikisource text of the law; in force 1 December 2016. URL:

https://zh.wikisource.org/wiki/%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E8%B5%84%E4%BA%A7%E8%AF%84%E4%BC%B0%E6%B3%95.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (2025). *Regelgeving*. URL: https://www.nrvt.nl/voor-register-taxateurs/regelgeving.

Nepal Rastra Bank (n.d.). *Unified Directives*. URL: https://www.nrb.org.np/bfr/unified-_directives-_2067-_english/ (visited on 09/12/2026).

Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers (2018). *Nigerian Valuation Standards (The Green Book)*. URL: https://niesv.org.ng/newsdocs/Green_Book.pdf.

Office of the Superintendent of Financial Institutions (2017). *Guideline B-20: Residential Mortgage Underwriting Practices and Procedures*. URL: https://www.osfi-bsif.gc.ca/en/guidance/guidance-library/residential-mortgage-underwriting-practices-procedures.

Ordre des évaluateurs agréés du Québec (Mar. 24, 2025). *Normes de pratique professionnelle*. URL: https://oeaq.qc.ca/actualites-et-publications/normes-pratique-professionnelle/.

Pakistan Banks' Association (Mar. 2026). *Guidelines for Enlistment and Monitoring of Professional Valuers*. URL: https://pakistanbanks.org.pk/wp-content/uploads/2026/03/Guidlines-for-Enlistment-and-Monitoring-of-Professional-Valuers.pdf.

Parliament of Uganda (Sept. 4, 2025). *Real Estate Sector Leaps Forward: Passing of the Valuation Bill*. URL: https://www.parliament.go.ug/news/4188/real-estate-sector-leaps-forward-passing-valuation-bill.

Penilaian.id (Jan. 30, 2025). *KEPI dan SPI Edisi VII-2018 Disusun Berdasarkan IVS 2017*. URL: https://penilaian.id/2025/01/30/kepi-dan-spi-edisi-vii-2018-disusun-berdasarkan-ivs-2017/.

Property Institute of New Zealand (2025). *IVS – International Valuation Standards*. URL: https://www.propertyinstitute.nz/ivs.

Real Estate Council of Alberta (n.d.). *Real Estate Appraisal*. URL: https://www.reca.ca/consumers/property-considerations/real-estate-appraisal/ (visited on 09/19/2026).

Real Estate Regulatory Authority, Kingdom of Bahrain (2022). *Bahrain Valuation Standards*. URL: https://www.rera.gov.bh/Media/downloads/valuers/BVS-En.pdf.

Republic of Armenia (Dec. 10, 2021). *Law on Valuation Activity, HO-419-N*. URL: https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=159023.

Republic of Azerbaijan (Dec. 8, 2023). *Law on Valuation Activity, No. 1052-VIQ of 8 December 2023*. URL: https://e-qanun.az/framework/55994 (visited on 09/19/2026).

Republic of Belarus (Oct. 13, 2006). *Presidential Decree No. 615 of 13 October 2006 on Valuation Activity (as amended 27 June 2024)*. URL: https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600615 (visited on 09/12/2026).

Republic of China (Taiwan) (Aug. 7, 2024). *Real Estate Appraiser Act*. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060076.

Republic of Kazakhstan (Jan. 10, 2018). *Law No. 133-VI of 10 January 2018 on Valuation Activity, Articles 13 and 23*. Consulted on a mirror; the official adilet.zan.kz database was unreachable. URL: https://kodeksy-kz.com/ka/ob_otsenochnoj_deyatelnosti/13.htm (visited on 09/12/2026).

Republic of Kenya (n.d.). *Valuers Act, Chapter 532*. URL: http://kenyalaw.org/kl/fileadmin/pdfdownloads/Acts/ValuersActCap532.pdf.

Republic of Korea (Aug. 10, 2023). *Gamjeongpyeongga mit gamjeongpyeonggasa e gwanhan beomnyul (Act on Appraisal and Certified Appraisers), Act No. 19403*. Korean title: Act on Appraisal and Certified Appraisers; consulted via the National Law Information Center. URL: https://www.law.go.kr/.

Republic of Rwanda (May 17, 2010). *Law No. 17/2010 Establishing and Organising the Real Property Valuation Profession in Rwanda*. URL: https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Valuation_law_Gazetted_on_17.05.2010.pdf.

Republic of South Africa (2000). *Property Valuers Profession Act 47 of 2000*. URL: https://www.saflii.org/za/legis/consol_act/pvpa2000363/.

Republic of Uzbekistan (Aug. 19, 1999). *Law No. 811-I of 19 August 1999 on Valuation Activity (as amended to 2025)*. URL: https://lex.uz/docs/24701 (visited on 09/12/2026).

República Oriental del Uruguay (1983). *Decreto-Ley 15.508 de 1983: Rematadores*. URL: https://www.impo.com.uy/bases/decretos-ley/15508-1983.

Republik Österreich (1992). *Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl. Nr. 150/1992*. URL: https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036 (visited on 09/12/2026).

Republika Srbija (2016). *Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti*. Službeni glasnik RS, br. 108/2016 and 113/2017. URL: https://mfin.gov.rs/sr/propisi-1/-zakon-o-proceniteljima-vrednosti-nepokretnosti-sluzbeni-glasnik-rs-br-10816-1 (visited on 09/19/2026).

Reserve Bank of India (2007). *Guidelines on Valuation of Properties – Empanelment of Valuers*. URL: https://www.rbi.org.in/commonman/Upload/English/Notification/PDFs/103CA040711F.pdf.

Royal Institution of Chartered Surveyors (Dec. 2024). *RICS Valuation – Global Standards*. Effective 31 January 2025. ISBN 978-1-78321-546-1. URL: https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global (visited on 09/19/2026).

— (n.d.). *Real Estate Valuation in Israel*. URL: https://ww3.rics.org/uk/en/journals/property-journal/real-estate-valuation-in-israel-.html (visited on 09/12/2026).

Russian Federation (July 29, 1998). *Federal Law No. 135-FZ of 29 July 1998 on Valuation Activity in the Russian Federation (as amended to 2026)*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (visited on 09/12/2026).

— (July 3, 2016). *Federal Law No. 237-FZ of 3 July 2016 on State Cadastral Valuation*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (visited on 09/12/2026).

Sermaye Piyasası Kurulu (Feb. 1, 2017). *Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)*. Official Gazette 29966. URL: https://spk.gov.tr/duyurular/basin-duyurulari/2017/sermaye-piyasasinda-degerleme-standartlari-hakkinda-teblig-ile-ilgili-basin-duyurusu.

Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (n.d.). *Lisans Türleri*. URL: https://spl.com.tr/lisans-turleri/ (visited on 09/12/2026).

Singapore Institute of Surveyors and Valuers (n.d.). *Valuation Standards and Practice Guidelines*. URL: https://www.sisv.org.sg/vgp.aspx (visited on 09/12/2026).

Slovenská republika (2004). *Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch*. URL: https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/382/.

South African Council for the Property Valuers Profession (Jan. 2025). *South African Valuation Standards*. URL: https://www.sacpvp.co.za/standards/.

Sri Lanka (1975). *Institute of Valuers of Sri Lanka Law, No. 33 of 1975*. URL: https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/.

Sultanate of Oman (Sept. 10, 2025). *Royal Decree 79/2025*. URL: https://decree.om/2025/rd20250079/.

Superintendencia de Bancos del Ecuador (2020). *Normas para la calificación y registro de peritos valuadores (Libro I, Título XVII, Capítulo IV)*. URL: https://www.superbancos.gob.ec/bancos/wp-content/uploads/downloads/2020/07/L1_XVII_cap_IV.pdf.

Taxmann (2026). *IBBI Amends Liquidation Regulations, Revises Valuation Reporting Norms*. Reports Circular IBBI/RV/93/2026 making IVS mandatory for IBC valuations. URL: https:

//www.taxmann.com/post/blog/ibbi-amends-liquidation-regulations-revises-valuation-reporting-norms.
Tecnoborsa (2025). *Il Codice delle Valutazioni Immobiliari*. URL: https://www.tecnoborsa.com/il-codice-delle-valutazioni-immobiliari.
TEGoVA (2025). *European Valuation Standards 2025*. URL: https://tegova.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf.
— (n.d.). *Members*. URL: https://tegova.org/members/ (visited on 09/12/2026).
The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*. URL: https://www.appraisalfoundation.org/pages/uspap.
The Daily Star (2024). *BB Enlists 131 Collateral Valuation Firms to Curb Loan Fraud*. URL: https://www.thedailystar.net/business/news/bb-enlists-131-collateral-valuation-firms-curb-loan-fraud-4266996.
Times Kuwait (2026). *New Real Estate Valuation Rules to Improve Property Price Accuracy in Kuwait*. URL: https://timeskuwait.com/new-real-estate-valuation-rules-to-improve-property-price-accuracy-in-kuwait/.
Tribunal de Tasaciones de la Nación (2025a). *Normas Nacionales de Valuación*. URL: https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion.
— (Oct. 23, 2025b). *Resolución 80/2025: Digesto de Normas Nacionales de Valuación*. URL: https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/norma-419266/texto.
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (2017). *Genelge No. 3: Uluslararası Değerleme Standartları*. URL: https://tdub.org.tr/uploads/1714051034_0dd0ac7d5c6530e0b9db.pdf.
United Republic of Tanzania (2016). *Valuation and Valuers Registration Act, Chapter 138 (R.E. 2023)*. URL: https://www.vkadvocates.co.tz/LIBRARY/Cap.%20138%20Valuation%20and%20Valuers%20Registration%20Act,%20R.E%202023.pdf.
Valuers Association of Thailand (n.d.). *About Us*. URL: https://vat.or.th/about-us/ (visited on 09/12/2026).
Verkhovna Rada of Ukraine (July 12, 2001). *Law No. 2658-III on Valuation of Property, Property Rights and Professional Valuation Activity*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14/print (visited on 09/12/2026).
Vietnam Valuation Association (n.d.). *Van ban phap luat ve tham dinh gia (Legal Texts on Valuation)*. Vietnamese title given without tone marks: the article builds under pdfLaTeX, and biber re-encodes accent macros to characters T1 cannot set. URL: https://hoithamdinhgia.vn/van-ban-phap-luat-ve-tham-dinh-gia (visited on 09/12/2026).

Department: Articles

Rumo a protocolos de engenharia de avaliação

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/7at33590

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. As normas profissionais de avaliação estabelecem obrigações éticas, escopo do trabalho, abordagens reconhecidas e requisitos de relatório, mas oferecem pouca orientação sobre como projetar, testar e validar procedimentos quantitativos. Este artigo defende os Protocolos de Engenharia de Avaliação: uma camada técnica que a Revista pretende desenvolver ao longo do tempo, situada entre as normas profissionais e a análise de avaliação executável. Ele aborda protocolos para a avaliação de um imóvel específico, incluindo modelos estatísticos de características mensuráveis e a atribuição, pelo avaliador, das contribuições das características latentes (características, como condição e qualidade, que não podem ser medidas diretamente); não aborda a avaliação em massa, um processo distinto dentro do escopo da Revista, nem os modelos automatizados de avaliação, que estão fora dele. Uma análise das normas internacionais e dos sistemas nacionais identifica três níveis de exigência. As Normas Internacionais de Avaliação, o Livro Vermelho da RICS, as Normas Europeias de Avaliação e a USPAP estabelecem princípios. A Espanha, a Polônia e a Alemanha acrescentam obrigações de documentação e justificativa. O Brasil, a Colômbia e Taiwan estabelecem requisitos estatísticos verificáveis. O Brasil classifica os modelos de regressão por tamanho da amostra, significância, extrapolação e precisão, e exige verificações diagnósticas; Taiwan, desde 2001, prescreve amostras mínimas, limites de ajustes e significância, além de limites máximos para ajustes. Mesmo essas regras deixam de abordar a forma do modelo, a validação fora da amostra e o tratamento de características não medidas, e nenhum dos sistemas examinados menciona métodos modernos, como as splines de regressão adaptativa multivariada. O artigo conclui descrevendo como a Revista desenvolverá os protocolos de forma aberta.

Keywords: engenharia de avaliação, protocolos, métodos quantitativos de avaliação, normas de avaliação, validação de modelos, reprodutibilidade

1 The Gap

Uma das principais preocupações da revista é a lacuna existente entre as normas profissionais de avaliação já estabelecidas e os protocolos técnicos detalhados exigidos pela avaliação quantitativa moderna. Os principais sistemas de normas geralmente estabelecem obrigações éticas, requisitos de escopo, abordagens de avaliação reconhecidas, requisitos de relatórios e expectativas gerais quanto a métodos confiáveis. Eles fornecem orientações muito menos específicas sobre como os profissionais devem projetar, implementar, testar e validar procedimentos quantitativos. Essa lacuna define o foco da Revista: a camada técnica entre as normas profissionais e a execução analítica.

Essa lacuna torna-se especialmente evidente na análise de regressão, na modelagem não linear,

na seleção de dados comparáveis, nos efeitos de interação, na análise de resíduos, na dependência espacial, na validação cruzada, na medição de incertezas e na estabilidade do modelo. As normas existentes podem exigir que os profissionais utilizem métodos adequados com competência e produzam resultados confiáveis, mas não fornecem procedimentos suficientemente detalhados para determinar se esses requisitos foram de fato atendidos. Essas áreas marcam o ponto em que terminam os requisitos profissionais gerais e começam os protocolos técnicos.

2 Protocolos de Engenharia de Avaliação

A revista denomina *"Protocolos de Engenharia de Avaliação"* as instruções específicas para a execução de tarefas de avaliação que abordam essa lacuna. Esses protocolos tratam do projeto, da execução, da documentação, dos testes, da validação e da reprodutibilidade dos métodos de avaliação; este artigo os considera no contexto da avaliação de um imóvel específico. Eles não prescrevem um único algoritmo aceitável; em vez disso, estabelecem procedimentos tecnicamente defensáveis para avaliar métodos concorrentes e revisar seus resultados de forma independente. Dessa forma, eles estendem os padrões profissionais à prática operacional sem alterar o escopo das avaliações que esses padrões regem.

Os protocolos de engenharia de avaliação podem abordar, entre outros assuntos, a qualidade dos dados, a definição de mercado, a especificação de modelos estatísticos, testes de diagnóstico, procedimentos de seleção de imóveis comparáveis, derivação de ajustes, validação de modelos, análise de incertezas, testes de sensibilidade, reconciliação, reprodutibilidade e preservação de um registro analítico auditável.

A revista busca, portanto, desenvolver a base técnica que conecta os padrões gerais de avaliação profissional à execução prática da análise de avaliação:

$$\begin{aligned}\text{Professional Valuation Standards} &\rightarrow \text{Valuation Engineering Protocols} \\ &\rightarrow \text{Executable Valuation Analysis.}\end{aligned}$$

3 O que os Protocolos regulamentam

Este artigo aborda os protocolos relativos aos métodos que um avaliador ou engenheiro de avaliação desenvolve e aplica para realizar a avaliação de um imóvel específico. A avaliação em massa — ou seja, a avaliação de muitos imóveis em uma determinada data, de acordo com as Normas 5 e 6 da USPAP — está fora do escopo deste artigo, embora não esteja fora do escopo da revista; os modelos automatizados de avaliação (AVMs), que são ferramentas de software, estão fora do escopo de ambos. A diferença entre a análise de um avaliador e um AVM não se resume a uma diferença entre estatística e julgamento.

Um avaliador pode estimar um modelo estatístico para determinar ajustes, da mesma forma que uma regressão hedônica estima os preços implícitos das características incluídas no modelo (Craytor 2026c; Craytor 2026b). A análise do avaliador difere, no entanto: o modelo estima as contribuições das características mensuráveis, e o avaliador, então, atribui as contribuições das características latentes — como condição, qualidade e utilidade funcional —, que não podem ser medidas diretamente. Como não podem ser medidas diretamente, elas devem ser inferidas a partir de seus efeitos sobre resultados observáveis (Craytor 2026d).

Em contrapartida, um modelo automatizado de avaliação geralmente atribui a esses atributos os valores esperados (médios) para o grupo de imóveis que compartilham as características mensuráveis do imóvel objeto da avaliação. O avaliador deve, ao contrário, estimar esses atributos para o imóvel específico que está sendo avaliado. A Residual Constraint, por exemplo, realiza essa tarefa por meio da análise do "(Craytor 2026e)" resíduo do imóvel objeto da avaliação.

4 A posição dos demais

A lacuna persiste, mas os sistemas de avaliação diferem substancialmente no grau de avanço alcançado para preenchê-la. Seus requisitos geralmente se enquadram em três níveis. Alguns sistemas estabelecem apenas um princípio: os profissionais devem utilizar métodos adequados e produzir resultados confiáveis. Outros acrescentam obrigações de documentação e justificativa, às vezes com um número mínimo de casos comparáveis: os profissionais devem explicar seus dados, modelos e ajustes. Um número menor impõe requisitos estatísticos que podem ser efetivamente testados, como estatísticas específicas e limites para o ajuste de um modelo.

A Tabela 1 oferece uma indicação geral dessas diferenças. Ela exclui a avaliação em massa — que não é abordada neste artigo — e os modelos automatizados de avaliação.

As Normas Internacionais de Avaliação (IVS) abordam atualmente os modelos de avaliação de forma mais abrangente do que no passado, mas não chegam a especificar como os profissionais devem avaliar um modelo. Os modelos de avaliação "devem ser testados para garantir que a precisão da saída seja adequada ao uso pretendido", e os profissionais devem documentar sua seleção, entradas, limitações e procedimentos de controle de qualidade (International Valuation Standards Council 2025, IVS 105). As IVS também exigem que os ajustes em bens comparáveis "devem ser razoáveis e que o avaliador deve documentar as razões para os ajustes e como eles foram quantificados" (um avaliador é um avaliador) (International Valuation Standards Council 2025, IVS 103). Mesmo assim, as normas não definem o teste exigido, não especificam como medir a precisão nem prescrevem como os profissionais devem calcular um ajuste.

O Red Book da RICS incorpora essas normas, mas acrescenta relativamente poucos detalhes metodológicos próprios. Quando um avaliador utiliza um modelo complexo ou proprietário, o Livro Vermelho exige que ele "certifique-se de que o modelo seja adequado para a finalidade da avaliação" e adverte que "quanto mais avançado(s) for(em) o(s) modelo(s), maior será o grau de vigilância necessário" (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPS 5). Ele cita a validação de modelos uma vez, como exemplo de uma técnica de risco que deve ser descrita na documentação (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPS 4). Afirma que uma análise de sensibilidade "pode ser considerada apropriada" em "algumas circunstâncias limitadas", mas não a exige (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPGA 10).

As Normas Europeias de Avaliação, por outro lado, permanecem, em grande parte, no nível dos princípios (TEGoVA 2025). Nos Estados Unidos, a USPAP exige resultados confiáveis (The Appraisal Foundation 2024, Scope of Work Rule; Standards Rule 1-1). A Fannie Mae, uma das principais compradoras de empréstimos hipotecários residenciais nos EUA, exige que "os ajustes do avaliador devem refletir a reação do mercado (ou seja, ajustes baseados no mercado) à diferença entre os imóveis", e permite que "as taxas de ajustes também possam ser determinadas por meio de análise estatística, modelagem, vendas emparelhadas ou outros métodos comumente aceitos" — sem especificar como qualquer uma dessas análises deve ser conduzida ou testada (Fannie Mae 2025).

4.1 Sistemas legais que exigem documentação

Vários sistemas nacionais vão além, exigindo que os profissionais explicitem seus métodos, embora ainda não cheguem a impor padrões estatísticos verificáveis. Para avaliações utilizadas em empréstimos hipotecários e outros fins financeiros regulamentados, a Espanha exige pelo menos seis imóveis comparáveis e uma justificativa fundamentada das variáveis e medidas utilizadas para realizar os ajustes no imóvel objeto da avaliação (*homogeneización* espanhol) (Ministerio de Economía 2025). A regulamentação da Polônia prescreve três métodos de comparação. O método de comparação em pares, que compara o imóvel objeto da avaliação com cada imóvel comparável sucessivamente (não se trata da análise americana de vendas emparelhadas), exige pelo menos três imóveis comparáveis, e a correção do preço médio requer *co najmniej kilkaście* — pelo menos uma dúzia ou mais — sem fixar um número específico. O terceiro método, a

Table 1: Como normas e sistemas legais selecionados abordam os métodos quantitativos na avaliação de um imóvel específico

Órgão ou país	**Instrumento**	**Alcance**
Conselho Internacional de Normas de Avaliação (IVSC)	Normas Internacionais de Avaliação de 2025	Exige que os modelos sejam testados; a documentação é uma "recomendação"; o teste não está definido
Instituição Real de Avaliadores Certificados (RICS)	Padrões Globais do Livro Vermelho 2025	Adota o IVS; exige que um modelo seja "adequado"; menciona a validação apenas como exemplo
Grupo Europeu de Associações de Avaliadores (TEGoVA)	Normas Europeias de Avaliação de 2025	Apenas princípios dos Estados
Estados Unidos	Normas Uniformes de Prática Profissional de Avaliação (USPAP); Guia de Vendas da Fannie Mae	Exige resultados confiáveis e ajustes alinhados ao mercado, mas não especifica nenhum teste
Espanha	Portaria ECO/805/2003	Exige pelo menos seis casos comparáveis e a justificativa das escolhas metodológicas; não especifica nenhum teste estatístico
Polônia	Regulamento de 5 de setembro de 2023	Define métodos de comparação de nomes e requer pelo menos três comparáveis para o método de comparação em pares; não especifica nenhum teste estatístico
Alemanha	ImmoWertV 2021 (Regulamento de Avaliação Imobiliária)	Exige a derivação estatística dos dados de mercado e a descrição do modelo; não especifica nenhum teste específico
Colômbia	Resolução nº 941 de 2026 do Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), órgão nacional de geografia e cadastro da Colômbia	Define um limite de dispersão para a adoção da média e exige que os modelos apresentem métricas de erro, mas não estabelece nenhum limite de erro
Brasil	ABNT NBR 14653-2 (norma técnica brasileira); IN SPU 67/2022 (instrução normativa da Secretaria do Patrimônio da União)	Classifica os modelos de regressão de acordo com o tamanho da amostra, os níveis de significância, a extrapolação e a amplitude do intervalo de confiança, e exige verificações diagnósticas; não estabelece um ajuste mínimo; os relatórios devem indicar a nota obtida
Taiwan	Regulação sobre Avaliação Imobiliária	Estabelece limites numéricos para modelos de regressão, incluindo um ajuste mínimo e limites máximos para os ajustes; os requisitos datam de 2001; o limite de ajuste foi aumentado em 2006

análise estatística de mercado, serve para a avaliação de imóveis representativos para o valor cadastral (um valor definido para o cadastro imobiliário por meio de avaliação em massa, em polonês *powszechna taksacja*), que está fora do escopo desta pesquisa; mesmo nesse caso, a regulamentação se refere apenas de maneira geral aos métodos utilizados na análise estatística (Minister Rozwoju i Technologii 2023, §§ 7–8).

Entre esses sistemas, a Alemanha é o que mais se aproxima de impor uma exigência estatística. A regulamentação alemã sobre avaliação exige que as comissões locais de especialistas (*Gutachterausschüsse*), responsáveis pela manutenção do registro de preços de compra, obtenham os dados de mercado principalmente a partir desse registro e de um número suficiente de vendas

adequadas. Além disso, prevê que "zur Ermittlung der sonstigen für die avaliação erforderlichen Daten sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen" — ou seja, métodos estatísticos adequados devem ser utilizados para obter outros dados necessários à avaliação (Bundesrepublik Deutschland 2021, § 12). Os comitês devem publicar uma descrição modelo especificando a amostra. Um avaliador que aplique esses dados deve utilizar o mesmo modelo que os produziu (Bundesrepublik Deutschland 2021, §§ 10, 12). Nenhuma dessas obrigações especifica um método, teste estatístico ou tamanho mínimo de amostra para a avaliação do próprio avaliador.

4.2 Sistemas que definem requisitos testáveis

O Brasil incorpora a inferência estatística diretamente em sua norma nacional de avaliação. A NBR 14653-2 classifica o suporte estatístico para uma avaliação comparativa em duas escalas: fundamento (*fundamentação*, em que medida os dados sustentam o modelo) e precisão (*precisão*, quão restrita é a estimativa resultante). A norma exige que o relatório indique o grau de fundamento alcançado (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, § 9.1.2). Para um modelo de regressão linear com k variáveis independentes, os três graus de fundamento (Graus I, II e III) exigem, no mínimo, $3(k+1)$, $4(k+1)$ e $6(k+1)$ dados de mercado (vendas). Eles admitem um nível de significância bicaudal não superior a 30%, 20% e 10% para cada regressor (variável explicativa). Para o teste de F do modelo (um teste que verifica se as variáveis, em conjunto, explicam o preço), eles admitem no máximo 5%, 2% e 1%. A classificação mais alta não admite extrapolação (avaliação de um imóvel cujas características estejam fora do intervalo encontrado entre as vendas), e as classificações mais baixas a limitam. O grau de precisão depende da amplitude do intervalo de confiança de 80%, expresso como porcentagem da estimativa central: não mais do que 50%, 40% ou 30% (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, Tables 1 and 5). Um anexo normativo exige que o avaliador examine os resíduos quanto à variância constante, normalidade e autocorrelação, analise a colinearidade entre as variáveis e investigue pontos influentes. Ele chama a atenção para o coeficiente de determinação ajustado (R^2 ajustado, a parcela da variação de preço que o modelo explica, corrigida pelo número de variáveis), mas não estabelece um valor mínimo para ele (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, Annex A). Uma instrução federal para avaliações de imóveis federais também exige que cada relatório indique as classificações obtidas e recomenda, no mínimo, a segunda classificação de fundação quando o governo pretende vender um imóvel (Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União 2022, art. 34).

A resolução colombiana de 2026 estabelece um limite numérico: um avaliador só pode adotar a média aritmética dos preços comparáveis quando o coeficiente de variação (o desvio padrão dos preços dividido pela sua média) não exceder 7,5% em áreas urbanas ou 10% em áreas rurais. A resolução também admite modelos econométricos, geoestatísticos e de aprendizado de máquina como ferramentas complementares, desde que os profissionais os documentem em um manual auditável e meçam seus erros com métricas verificáveis. O mesmo parágrafo admite modelos automatizados de avaliação, que estão fora do escopo desta pesquisa, e mantém o limite estabelecido por esta revista: o avaliador deve validar o resultado, e a saída de um modelo não pode ser apresentada por si só como uma avaliação final. A resolução, no entanto, não estabelece um limite de erro permitido (Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2026, arts. 20 (par. 2) and 21).

Entre os sistemas analisados aqui, apenas Taiwan estabelece um nível mínimo de adequação do ajuste e limita os ajustes que podem ser feitos em qualquer imóvel comparável. O Ministério do Interior emite a Regulação sobre Avaliação Imobiliária, nos termos da Lei dos Avaliadores Imobiliários, e os avaliadores licenciados devem seguir essa regulação em todos os laudos que assinarem (Legislative Yuan, Republic of China (Taiwan) 2024, art. 19). Quando um avaliador utiliza um modelo econométrico, o número de imóveis comparáveis deve ser igual a, no mínimo, cinco vezes o número de variáveis independentes, e o coeficiente de determinação ajustado do modelo de regressão não pode ser inferior a 0,7. O teste conjunto de que todos os coeficientes,

exceto a interceptação, sejam zero (o teste "F") deve rejeitar essa hipótese no nível de 5%: uma estatística de teste dessa magnitude ou maior não pode ter mais do que uma probabilidade de 5% de ocorrer se esses coeficientes fossem todos zero. Os regulamentos excluem um valor comparável se qualquer local específico ou ajuste individual exceder 15%, ou se todos os ajustes combinados excederem 30%. Eles também excluem valores indicados que continuem a diferir em 20% ou mais após a revisão (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013, arts. 20, 25–26).

A revisão de 2006 elevou o nível de ajuste exigido, mas flexibilizou outras condições, como mostra uma comparação com a primeira versão. A primeira versão das regras, adotada em 2001, já impunha condições estatísticas, embora aplicasse o modelo de maneira diferente. Naquela época, a regressão avaliava o imóvel objeto da avaliação diretamente, inserindo as características do imóvel na equação ajustada. As regras exigiam pelo menos 30 imóveis comparáveis, um coeficiente de correlação de pelo menos 0,7 e o mesmo teste de significância conjunta de 5%. Elas também aplicavam o limite de 15% aos ajustes de condição e data (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2001, arts. 19–20, 25).

A revisão de 2006 mudou o modelo, passando da estimativa direta do valor do imóvel objeto da avaliação para a derivação de ajustes aplicados a imóveis comparáveis. Ela vinculou o tamanho da amostra necessário ao número de variáveis e substituiu o coeficiente de correlação pelo R^2 ajustado. Essa mudança elevou substancialmente o limite estatístico, pois um coeficiente de correlação de 0,7 corresponde a um de apenas 0,49. A revisão também introduziu a regra de 20% para valores indicados e permitiu uma isenção documentada dos limites máximos de ajustes para imóveis incomuns (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2006, arts. 19–20, 25–26). A emenda de 2013 manteve esses níveis inalterados.

Mesmo as regras comparavelmente detalhadas de Taiwan não chegam a constituir um protocolo completo. Elas não especificam o formato do modelo nem indicam se o modelo deve explicar o preço total, o preço por pé quadrado ou o logaritmo do preço. Ao contrário da norma brasileira, elas não exigem verificações de comportamento de resíduo ou colinearidade entre as variáveis; e nenhum dos dois sistemas exige um teste de desempenho preditivo em dados não utilizados para o ajuste do modelo. As regras de nenhum dos dois sistemas indicam como uma análise deve tratar condições, qualidade ou outras características que não podem ser medidas diretamente. Além dos ajustes produzidos no final, as regras não exigem a divulgação do próprio modelo ajustado (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013, art. 27).

4.3 O padrão "

"

Nos casos em que os sistemas de avaliação impõem requisitos verificáveis, esses requisitos continuam sendo poucos, dispersos e vinculados a dispositivos analíticos específicos: um limite de dispersão em um sistema, um limiar de ajuste do modelo em outro, uma nota que um relatório deve indicar em um terceiro. Nenhum dos sistemas aqui examinados aborda o problema analítico como um todo — desde a especificação e validação do modelo, passando pela estimativa das contribuições das características medidas e latentes, até a medição da incerteza e a reprodutibilidade do resultado final. Os Protocolos de Engenharia de Avaliação da Revista têm como objetivo fornecer essa camada técnica integrada.

5 O que vem a seguir

Já a primeira edição da revista apontava para essa necessidade. Ela argumentava que a única maneira objetiva de verificar a precisão é "estabelecer um protocolo rigoroso … e verificar sua adesão", e que as normas e os protocolos deveriam ser rigorosos o suficiente "para garantir que engenheiros de avaliação competentes cheguem, de forma independente, a conclusões de valor praticamente idênticas" (Craytor 2026e).

Essa necessidade se torna especialmente premente quando os avaliadores utilizam métodos quantitativos modernos. As splines de regressão adaptativa multivariada (MARS), por exemplo, constroem um modelo de preço a partir de funções dobradiça: trechos que permanecem constantes de um lado de um ponto de ruptura (nó) e aumentam ou diminuem em linha reta do outro, de modo que a variação de preço por unidade de uma característica pode diferir acima e abaixo do nó (Friedman 1991). A primeira edição da revista descreveu uma interface para o ajuste de tais modelos (Craytor 2026a). No entanto, nenhum dos sistemas examinados aqui menciona o MARS, e aqueles que aplicam testes estatísticos (Brasil e Taiwan) os elaboraram para regressão linear.

As regras de Taiwan parecem admitir o modelo MARS como um modelo econométrico, mas seus testes estatísticos foram elaborados para uma equação linear fixa. Ainda não está claro, por exemplo, se a exigência de cinco valores comparáveis por variável independente deve levar em conta as características originais ou os termos-chave selecionados pelo MARS; as duas quantidades podem diferir substancialmente. Como o MARS seleciona esses termos a partir dos mesmos dados utilizados para o ajuste do modelo, a aplicação de um teste de significância conjunta convencional pode superestimar o suporte probatório do modelo. O critério que o próprio MARS utiliza para selecionar termos — a validação cruzada generalizada, uma estimativa de quão bem o modelo preveria vendas para as quais não foi realizado o ajuste — não aparece em nenhuma parte das regras. E como as funções dobradiça produzem ajustes diferentes por unidade em pontos distintos ao longo do intervalo das características, o ajuste para a mesma característica pode satisfazer o limite de 15% para um comparável, mas excedê-lo para outro.

Um protocolo de engenharia de avaliação precisaria resolver cada uma dessas questões antes que outro analista pudesse testar, de forma confiável, os ajustes derivados de um modelo MARS em relação ao registro da atribuição.

Este artigo não tem como objetivo estabelecer esses protocolos. A Revista pretende desenvolvê-los de forma aberta em edições futuras: propondo protocolos individuais, publicando-os para comentários, revisando-os à luz desses comentários e divulgando-os somente quando seus requisitos puderem ser verificados com base no histórico de uma avaliação real. Um primeiro rascunho processual, "Gestão de Protocolos" (VE-P1), aparece na seção "Protocolos" desta edição para comentários; a revista ainda não divulgou um protocolo definitivo, e propostas para os temas dos primeiros protocolos técnicos são bem-vindas.

References

Associação Brasileira de Normas Técnicas (Feb. 3, 2011). *ABNT NBR 14653-2:2011, Avaliação de bens — Parte 2: Imóveis urbanos*. 2nd ed. Valid from 3 March 2011. Rio de Janeiro: ABNT.

Bundesrepublik Deutschland (2021). *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/.

Craytor, William Bert (July 1, 2026a). "earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package". In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. DOI: 10.67330/7fj41b65.

— (2026b). "Hedonic Regression". In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. Foundations. DOI: 10.67330/ams1t139.

— (2026c). "Implicit Price". In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. Foundations. DOI: 10.67330/md6wke17.

— (2026d). "Latent Variable". In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. Foundations. DOI: 10.67330/11n3g168.

— (July 1, 2026e). "Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol". In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. DOI: 10.67330/kgebxf46.

Fannie Mae (June 4, 2025). *Selling Guide B4-1.3-09: Adjustments to Comparable Sales*. URL: https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-09/adjustments-comparable-sales.

Friedman, Jerome H. (1991). "Multivariate Adaptive Regression Splines". In: *The Annals of Statistics* 19.1, pp. 1–67. DOI: 10.1214/aos/1176347963.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (July 31, 2026). *Resolución 0941 de 2026, por la cual se fijan los métodos y las condiciones de elaboración y presentación de avalúos conforme al capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 de 2015 y se establecen otras disposiciones*. Signed text published by the IGAC on 12 August 2026. URL: https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-941-de-2026 (visited on 10/06/2026).

International Valuation Standards Council (2025). *International Valuation Standards*. Published 31 January 2024; effective 31 January 2025; quoted from the text reproduced in the RICS Red Book Global Standards. URL: https://www.ivsc.org/standards/.

Legislative Yuan, Republic of China (Taiwan) (Aug. 7, 2024). *Real Estate Appraiser Act*. Official English translation; the Chinese text governs. URL: https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060076 (visited on 09/14/2026).

Minister Rozwoju i Technologii (Sept. 5, 2023). *Rozporządzenie z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości*. Dz.U. 2023 poz. 1832; §§ 3–8. URL: https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20230001832/O/D20231832.pdf.

Ministerio de Economía (June 12, 2025). *Orden ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles*. Consolidated text as amended by Orden ECM/599/2025; arts. 21–22. URL: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253.

Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) (Oct. 17, 2001). *Regulations on Real Estate Appraisal, as issued 17 October 2001*. Superseded; in Chinese. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawOldVer.aspx?pcode=D0060077&lnndate=20011017&lser=001 (visited on 09/14/2026).

— (June 12, 2006). *Regulations on Real Estate Appraisal, as revised 12 June 2006*. Superseded; in Chinese. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawOldVer.aspx?pcode=D0060077&lnndate=20060612&lser=001 (visited on 09/14/2026).

— (Dec. 20, 2013). *Regulations on Real Estate Appraisal*. Official English translation; the Chinese text governs. URL: https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060077 (visited on 09/14/2026).

Royal Institution of Chartered Surveyors (2025). *RICS Valuation – Global Standards*. Published December 2024; effective 31 January 2025. ISBN 978-1-78321-546-1. URL: https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global (visited on 09/19/2026).

Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (Sept. 20, 2022). *Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022*. URL: https://www.in.gov.br/web/dou/-/instrucao-normativa-spu/me-n-67-de-20-de-setembro-de-2022-431330257.

TEGoVA (2025). *European Valuation Standards 2025*. URL: https://tegova.org/european-valuation-standards-evs.

The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*. URL: https://appraisalfoundation.org/pages/uspap.

Department: Articles

O estilo arquitetônico como evidência

Os estilos da Califórnia

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/s6sq5e55

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. As descrições de anúncios listam os estilos arquitetônicos de forma vaga, e um único rótulo, como "Craftsman Bungalow", confunde o que uma casa é com a forma como ela é projetada e como é decorada. Este artigo descreve uma ontologia, escrita em Prolog, que registra as características arquitetônicas de uma casa em quatro eixos distintos: movimento, estilo, forma e detalhe. Ela abrange os estilos comuns na Califórnia, desde a família vitoriana até o Revival de Período, o grupo de origem espanhola, a linha moderna e o vernáculo do pós-guerra. A ontologia mantém a associação separada da implicação. Apenas uma relação — um estilo que expressa um movimento — permite a inferência; formas típicas, detalhes típicos e confusões da rotina são registrados como evidências a partir das quais nada é inferido. Os detalhes observados por uma pessoa podem ser ponderados em relação aos estilos que poderiam explicá-los, sendo o peso de cada detalhe calculado com base no número de estilos que o reivindicam, em vez de ser realizado o ajuste; assim, a divisão das evidências pode ser demonstrada e defendida em um relatório. O artigo também estabelece as restrições que impedem que termos de estilo que se referem a algo além da casa, como "qualidade Craftsman" ou "Tudor Drive", afirmem um estilo, e registra os limites conhecidos e os pontos contestados da classificação.

Keywords: estilo arquitetônico, ontologia, Prolog, avaliação, observações de listagem, Califórnia

1 Introdução

Este artigo descreve como um programa identifica o estilo arquitetônico a partir do texto de uma descrição, o que significam as colunas resultantes e até que ponto elas são confiáveis. Ele foi escrito para avaliadores que utilizam essas saídas e para qualquer pessoa responsável pela manutenção das regras por trás desse processo.

Dois arquivos realizam o trabalho, e vale a pena saber qual é qual:

file	pergunta à qual responde:
`mls_remarks.pl`	*A observação dizia isso*?
`architectural_styles.pl`	*O que é isso e com o que está relacionado*?

A primeira é uma gramática: ela lê o texto e gera colunas. A segunda é uma base de conhecimento: definições, períodos, características e relações. Elas são mantidas separadas porque mudam por motivos diferentes e em ritmos distintos — uma nova forma de expressar

“Craftsman” é uma mudança na gramática; a decisão de que “Prairie” não é um subtipo de “Arts and Crafts” é uma mudança na ontologia (uma lista estruturada dos termos e de como eles se relacionam).

Todas as consultas apresentadas neste artigo podem ser executadas. Um bloco de código que comece com `?-` pode ser colado após o carregamento da ontologia, por exemplo, no Trealla Prolog:

```
tpl -q architectural_styles.pl
```

2 A ideia central: quatro eixos

O erro mais comum na classificação arquitetônica — e aquele que os textos do serviço de listagem múltipla (MLS) cometem constantemente — é tratar estilo, forma e detalhes como se fossem uma única coisa. Mas não são. Uma casa possui todos esses elementos, separadamente.

```
   MOVEMENT   a movement, era or regional tradition
              expressed BY styles; not itself a style
              arts_and_crafts, victorian, bay_tradition

   STYLE      a specific design vocabulary
              craftsman, italianate, spanish_colonial, eichler

   FORM       the shape of the building
              bungalow, foursquare, ranch, farmhouse, hacienda

   DETAIL     a visible feature
              exposed_rafters, half_timbering, mansard_roof
```

Assim, uma empresa produz bandeiras em vários eixos ao mesmo tempo:

```
"Classic 1912 Craftsman bungalow with art glass and deep eaves."

    movement_arts_and_crafts = true
    style_craftsman          = true
    form_bungalow            = true
    detail_art_glass         = true
    detail_deep_eaves        = true
```

Isso é muito mais preciso do que atribuir um valor único a `"Craftsman Bungalow"`, pois também permite representar os casos em que os eixos se separam:

```
"Two story Arts and Crafts home."     movement only - not a bungalow
"Charming California bungalow."       form only - not Arts and Crafts
"Built-ins and exposed rafters."      detail only - asserts no style at all
"Contemporary home on a ranch plan."  style_contemporary + form_ranch
```

2.1 Ortogonais, mas não independentes

Os eixos são registrados separadamente. Eles **não** são estatisticamente independentes, e a ontologia não pretende sugerir o contrário. Uma casa do tipo “Craftsman” geralmente é um bangalô; uma casa no estilo colonial espanhol geralmente tem telhado de telha. Essas associações são reais e úteis.

A regra é que **a associação constitui evidência, nunca uma implicação** (uma conclusão automática: se A, então sempre B):

```
P(bungalow | craftsman)  is high
craftsman -> bungalow    is false
```

(Ou seja: a maioria das casas no estilo Craftsman são bangalôs; mas a afirmação "toda casa no estilo Craftsman é um bangalô" é falsa.) Se a ontologia codificasse a segunda afirmação, todas as casas no estilo Craftsman no conjunto de dados afirmariam silenciosamente ser bangalôs — incluindo as casas no estilo Craftsman de dois andares que não são nada disso. A regra inversa seria ainda pior: todo bangalô — incluindo os bangalôs de Chicago e as construções comuns — seria classificado como Craftsman e, com isso, como Arts and Crafts. A associação permanece nos dados, onde uma regressão pode identificá-la, em vez de ser criada pelas regras, onde seria indistinguível das evidências.

3 Lendo as colunas

Cada coluna existe em cada linha, com um valor padrão; portanto, um valor ausente nunca significa que a "coluna está ausente".

prefixo	contagem	tipo	padrão
`movement_`	3	booleano	`false`
`style_`	33	booleano	`false`
`form_`	5	booleano	`false`
`detail_`	44	booleano	`false`

É **normal que** vários elementos arquitetônicos em um mesmo eixo sejam apresentados juntos **; isso não constitui um erro**. As construções da Área da Baía entre 1900 e 1930 costumam apresentar o estilo Craftsman, com elementos de Shingle, Tudor Revival ou Colonial Revival misturados; essa mistura é comum nesse período, e as colunas refletem exatamente o que o texto dizia.

4 Formas do telhado e do volume

A forma do telhado é o principal critério de distinção entre vários estilos que, de outra forma, seriam facilmente confundidos; por isso, vale a pena aprender a identificá-la.

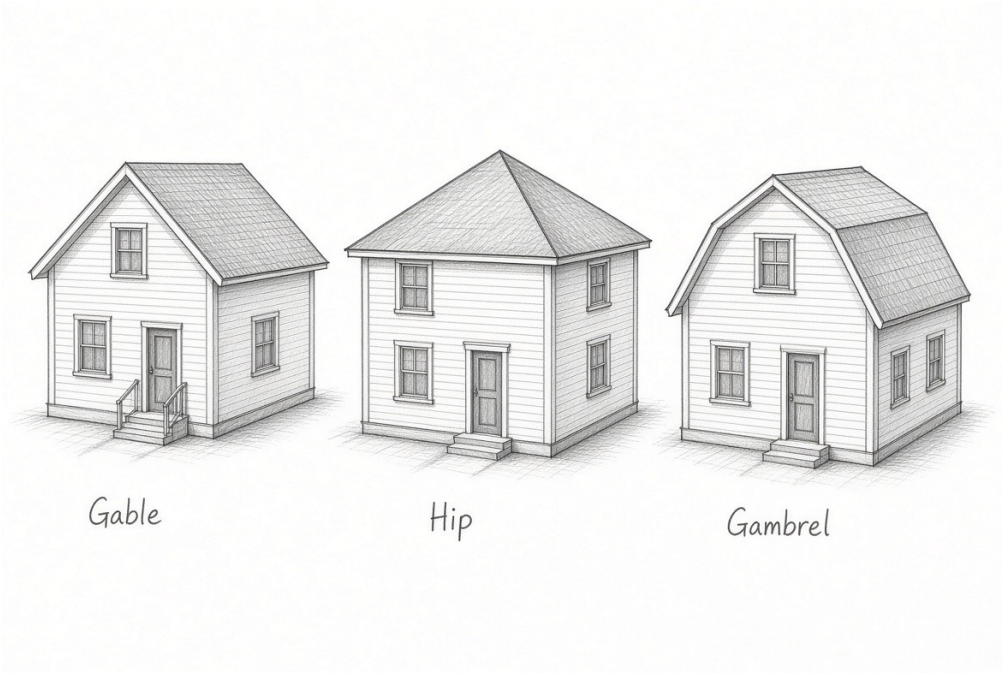


Figure 1: Telhado de duas águas, de quatro águas e em gambrel. O telhado de duas águas é, de longe, o mais comum; o telhado de quatro águas é típico dos estilos Prairie e Normandia Francesa (e do estilo Foursquare); o telhado em gambrel é exclusivo do estilo Colonial Holandês nesta ontologia.

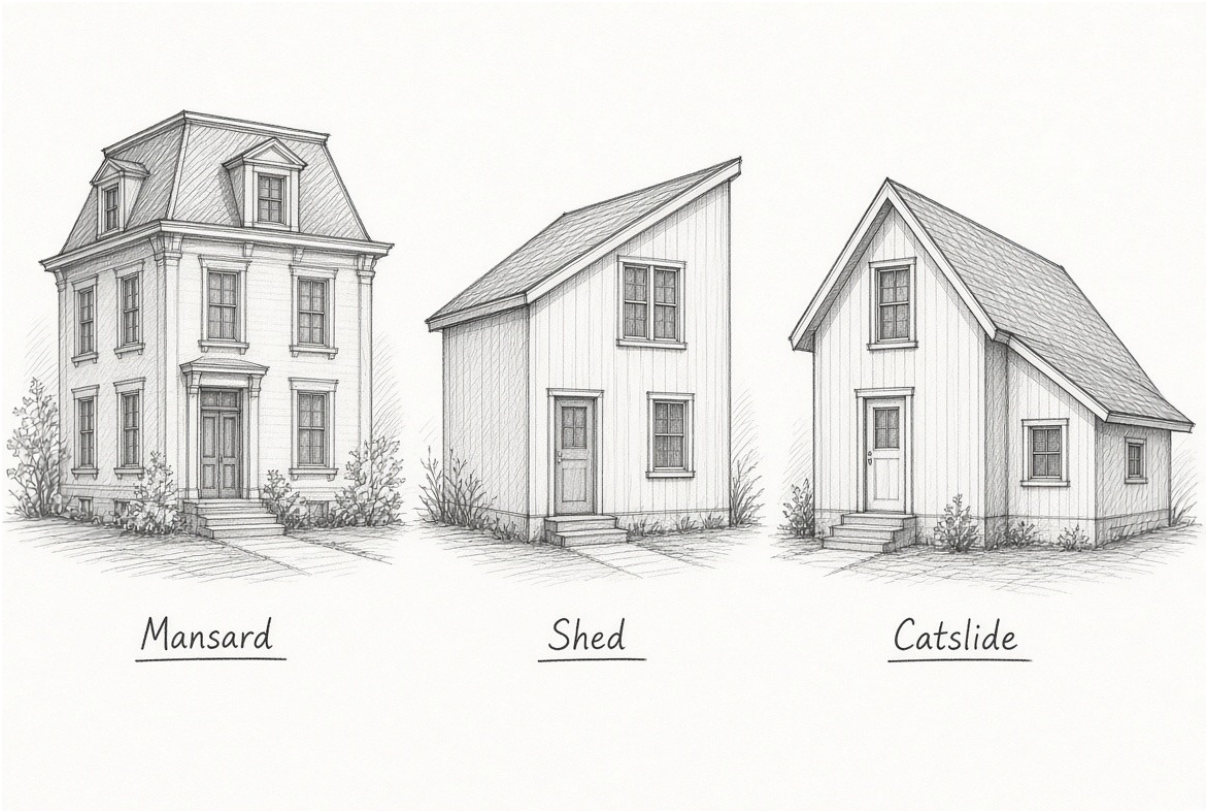


Figure 2: Mansarda, telhado de uma água e telhado inclinado. A mansarda define o estilo Segundo Império, que a ontologia ainda não inclui; o telhado de uma água pertence ao Sea Ranch e ao estilo "Shed"; o telhado inclinado é a característica distintiva da casa de campo inglesa.

Duas dessas distinções têm um papel efetivo:

- **A diferença entre o telhado de duas águas íngreme e o telhado de quatro águas íngreme** distingue **o estilo Tudor Revival** (telhado de duas águas, geralmente com estrutura de madeira exposta) do **estilo Normandia Francesa** (telhado de quatro águas, geralmente com uma torre de entrada redonda). Ambos são chamados de "Tudor" na rotina.
- **O telhado inclinado** distingue **o estilo English Cottage** de ambos.

As formas de telhado em empena, em quatro águas, em gambrel e em catslide são registradas como detalhes (assim como as formas em shed e mansarda), e a ponderação faz o resto: um telhado gambrel é atribuído exclusivamente ao estilo colonial holandês nesta ontologia e, portanto, recebe um ponto inteiro; um telhado de quatro águas e um telhado em escada são atribuídos a dois estilos cada e recebem meio ponto; e um telhado de duas águas é atribuído a quatro estilos e recebe um quarto de ponto. Essa é a ordenação correta. A empena é o tipo de telhado mais comum no estado e, consequentemente, tem pouca relevância. O telhado em gambrel é o que mais se destaca, mas apenas dentro desta ontologia: o estilo Shingle também o utiliza (ver Figura 9), o que é um candidato a inclusão no `typical_detail/2`.

O volume (a forma tridimensional geral e a disposição do edifício) distingue as duas formas históricas mais comuns:

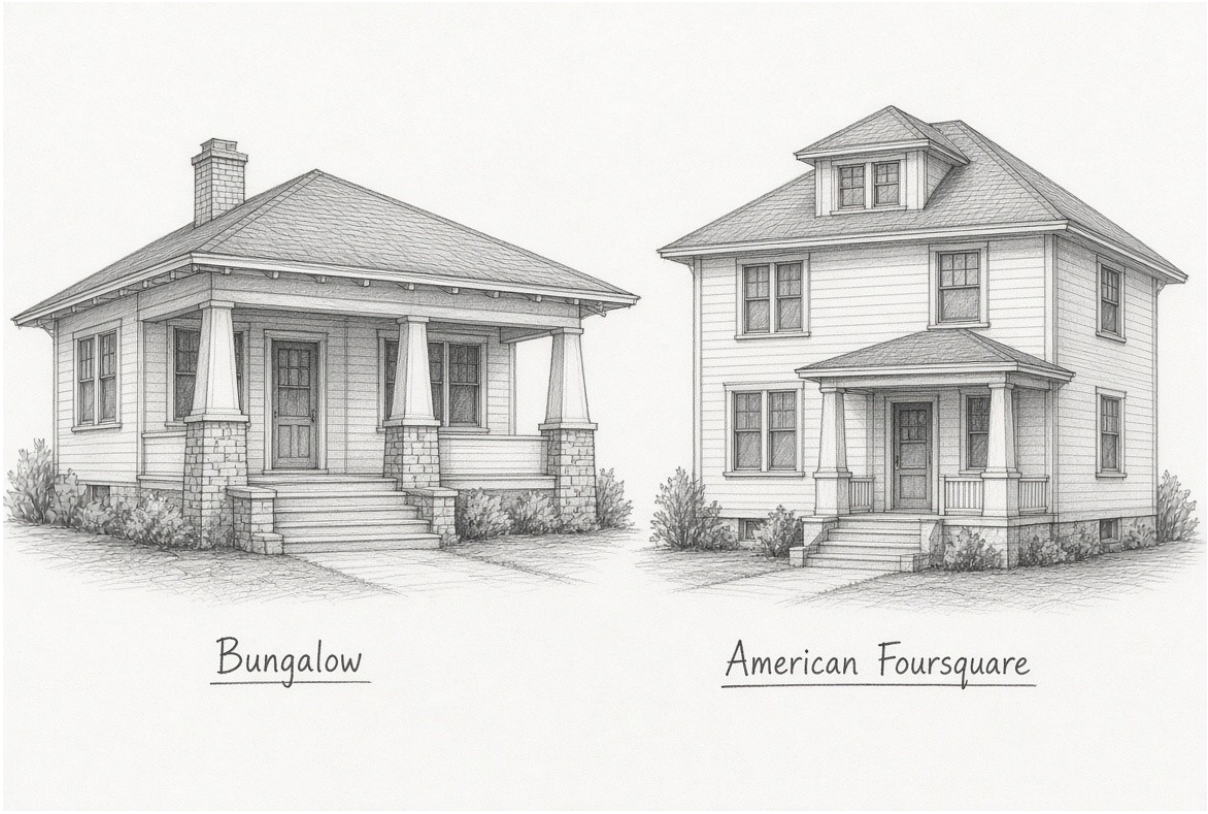


Figure 3: As duas formas históricas mais comuns: o bangalô e o American Foursquare.

Nenhum dos dois implica um estilo específico. Um bangalô pode ser no estilo Craftsman, espanhol ou simplesmente uma construção comum; um Foursquare já foi construído nos estilos Craftsman, Prairie, Colonial Revival e vernacular, igualmente.

5 Os movimentos

Três, e cada uma é um tipo diferente de coisa — o que, por si só, merece destaque, pois é por isso que elas compartilham um eixo, em vez de se enquadrarem entre os estilos.

5.1 Artes e Artesanato

Um **movimento de design britânico** do final do século XIX, e não um estilo arquitetônico: uma reação contra o design vitoriano ornamentado e a construção industrial em série, que enfatizava a simplicidade, o artesanato, os materiais naturais e edifícios adequados ao seu entorno.

Mais de um estilo o expressa, e é justamente por isso que ele se insere no eixo dos movimentos arquitetônicos. Nos Estados Unidos, o estilo mais intimamente associado a ele é **o Craftsman** e, na Califórnia, mais comumente o bangalô Craftsman — mas um bangalô clássico da Greene & Greene, uma casa Foursquare com influência de Stickley e uma casa Arts and Crafts de dois andares são todos exemplos do estilo Arts and Crafts, e nenhum deles é o bangalô compacto que a palavra geralmente designa.



Figure 4: Um movimento, três casas, e nenhuma delas é o bangalô compacto que a palavra geralmente designa — a primeira é um "bangalô definitivo", termo usado em contradição com sua própria forma. Todas as três expressam o movimento Arts and Crafts; o eixo da forma registra a aparência de cada uma, e é por isso que a forma é mantida separada do estilo.

```
?- describe(arts_and_crafts).
```

5.2

, da era vitoriana

Trata-se estritamente de um **período e** de **um estilo**, aproximadamente de 1840 a 1910, abrangendo vários estilos ornamentados e pitorescos — na Califórnia, particularmente o estilo italiano, o Stick/Eastlake e o Queen Anne.

Ele se situa no eixo de movimento, por falta de um quinto eixo, e isso deve ser dito claramente. No jargão comercial de São Francisco, fala-se de "uma vitoriana" como se fosse um estilo, por isso é preciso esclarecer: não é um estilo. Observe também que as datas não param na morte da rainha Vitória, em 1901 — casas nesses estilos continuaram sendo construídas.



Figure 5: Os três estilos vitorianos que um anúncio imobiliário na Califórnia provavelmente se refere. O estilo "Italianate" apresenta fachada lisa e suportes em forma de braço; os estilos "Stick" e "Eastlake" apresentam tábuas aplicadas ao longo da parede; e o estilo "Queen Anne" é o mais irregular, com uma torre e uma varanda que circunda a casa. A família está no centro desse movimento porque o mercado imobiliário se refere a "um vitoriano" como se fosse um estilo único; mas não é.

5.3 Bay Tradition

Uma **tradição regional** que se estende por três gerações: madeira de sequóia ou cedro sem pintura, projetos informais que se adaptam ao local em vez de seguirem um manual de estilo, e uma preferência por materiais regionais em detrimento de elementos importados.

Diferente do estilo "Midcentury Modern", que tem origem no estilo Internacional. Esse estilo é regionalista e orientado pelos materiais, e geralmente se trata de obras arquitetônicas únicas.

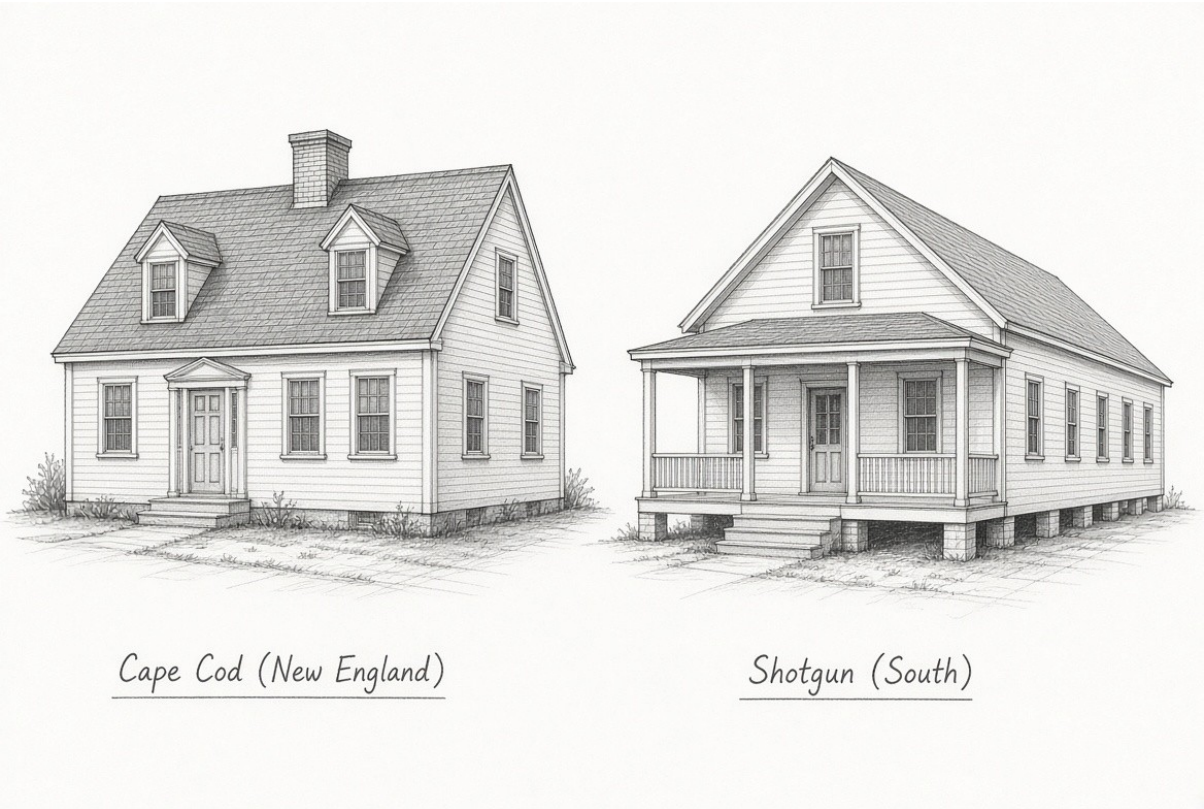


Figure 6: O que é uma tradição regional, vista de fora da Califórnia. O Cape Cod da Nova Inglaterra e o Shotgun do Sul são, cada um, produto de materiais, clima e costumes locais de construção, e não de um manual de estilos — que é o sentido em que a Tradição da Baía se enquadra. Nenhum dos dois está nessa ontologia: ela abrange os estilos que um anúncio imobiliário da Califórnia provavelmente mencionaria.

6 Os estilos

6.1 A linha Arts and Crafts

Estilo Craftsman — 1900–1930, muito comum na Califórnia

O estilo americano derivou desse movimento e, na Califórnia, é mais comumente aplicado na forma do bangalô Craftsman. O destaque está no trabalho artesanal visível, em vez de ornamentos aplicados.

- Construção com madeira à vista — vigas, suportes, travessas, pilares robustos da varanda
- Telhado amplo e baixo ou com inclinação moderada, com beirais profundos
- Varanda proeminente apoiada em colunas robustas, cônicas ou quadradas
- Caixilhos superiores com vários painéis, frequentemente sobre caixilhos inferiores simples
- Armários embutidos, bancos, estantes e lareiras em recanto
- Materiais naturais — telhas ou revestimento de madeira, pedra de rio, tijolo clinker

A única relação de inclusão nesta parte da ontologia: ao nomear “Craftsman”, também se define “ `movement_arts_and_crafts`”. Todo “Craftsman” é “Arts and Crafts”.

Pradaria — 1900–1920, pouco comum na Califórnia

De origem wrightiana, contemporâneo ao estilo Craftsman e compartilhando grande parte de seus detalhes — e é exatamente por isso que o eixo dos detalhes não define nenhum estilo.



Figure 7: O melhor do estilo artesanal: a Gamble House, em Pasadena, projetada por Greene e Greene. Beirais profundos sobre vigas expostas, revestimento de telhas de madeira e varandas abertas para dormir. Fotografia: Arquivo Carol M. Highsmith, Biblioteca do Congresso, Divisão de Gravuras e Fotografias (item LC 2013631616).

- Forte ênfase horizontal; volume mais largo do que alto
- Telhado de quatro águas de inclinação suave com beirais largos e salientes
- Faixas de janelas, frequentemente com vitrais
- Chaminé central maciça

O estilo Prairie NÃO é um desdobramento do Arts and Crafts. A Escola Prairie se desenvolveu paralelamente ao movimento e foi influenciada por ele. É contestado se o estilo Prairie pertence ao movimento (Wright foi membro fundador da Sociedade de Arts and Crafts de Chicago); a ontologia o registra como influência, de modo que nada se deduz a partir disso. Uma abordagem restritiva faria com que todas as casas do estilo Prairie se identificassem com o Arts and Crafts, o que a história ainda não esclareceu:

```
?- influenced_by(prairie, arts_and_crafts).
true.

?- expresses(prairie, arts_and_crafts).
false.
```

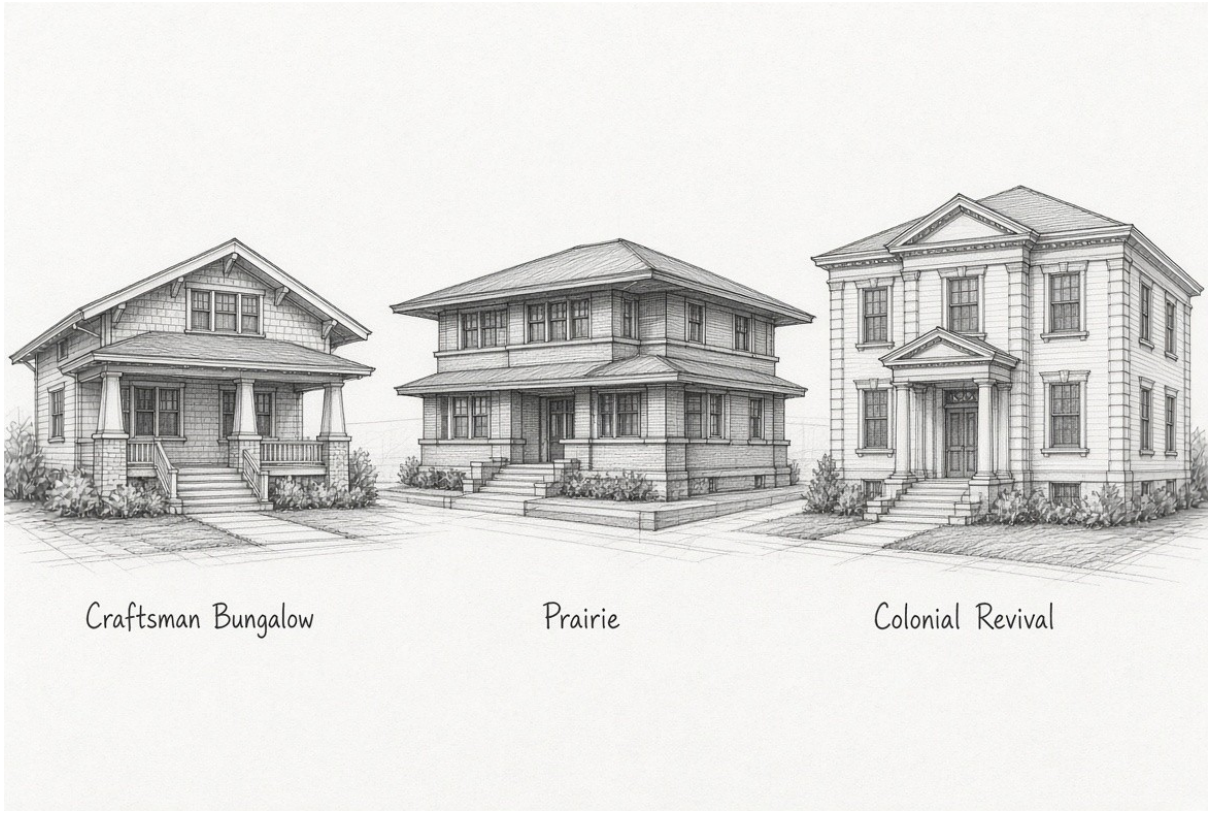


Figure 8: Três interpretações de uma planta semelhante. O bangalô Craftsman e a casa Prairie compartilham o vocabulário do movimento Arts and Crafts, com beirais profundos e ênfase horizontal, mas apenas o estilo Craftsman expressa o movimento; o estilo Prairie é considerado influenciado por ele. O estilo Colonial Revival, tratado posteriormente na seção "Revival de Épocas", é o contraste: simetria, detalhes clássicos e uma entrada formal, em uma forma que os textos de listagem costumam descrever com as mesmas palavras.

6.2 Linha regional da Bay Area

Três gerações — First Bay, Second Bay e Sea Ranch — que abrangem cerca de setenta anos, antes eram agrupadas sob um único rótulo. Todas as três definem o " `movement_bay_tradition`". O "Shingle Style", abordado primeiro, está relacionado a essa linha, mas não a define.

Estilo Shingle — 1880–1910

Um revestimento contínuo de telhas de madeira estendido sobre um volume irregular, subordinando os detalhes à superfície. Revestimento ininterrupto de telhas tanto nas paredes quanto no telhado · volume irregular e assimétrico · acabamentos mínimos, aberturas recortadas na superfície.

Intimamente ligada à Tradição da Primeira Baía, no norte da Califórnia, e registrada como " `related`" a ela, e não como parte dela: a tradição se inspira nesse estilo, mas uma casa no estilo Shingle não é, por isso mesmo, uma obra da Tradição da Baía.

O parque imobiliário está melhor representado do que o texto dos anúncios. O estilo está presente nos bairros mais antigos da Área da Baía, mas os corretores raramente o mencionam — uma casa assim é descrita como "Craftsman", "edwardiana" ou simplesmente por suas telhas. Um número baixo na coluna " `style_shingle`", portanto, diz mais sobre o vocabulário do texto do anúncio do que sobre o que realmente está construído.



Figure 9: Estilo Shingle: o revestimento se estende pelas paredes, pelo telhado e pelas mansardas sem interrupção, e o volume da construção é irregular, em vez de harmonioso. Os acabamentos são reduzidos ao mínimo, com aberturas recortadas na superfície.

Tradição da First Bay — c. 1890–1920

Bernard Maybeck, Ernest Coxhead, Willis Polk e, em parte, Julia Morgan. Intimamente ligado ao movimento Arts and Crafts e ao estilo Shingle; arquitetura vernacular adaptada à paisagem. Berkeley e as colinas de Oakland.

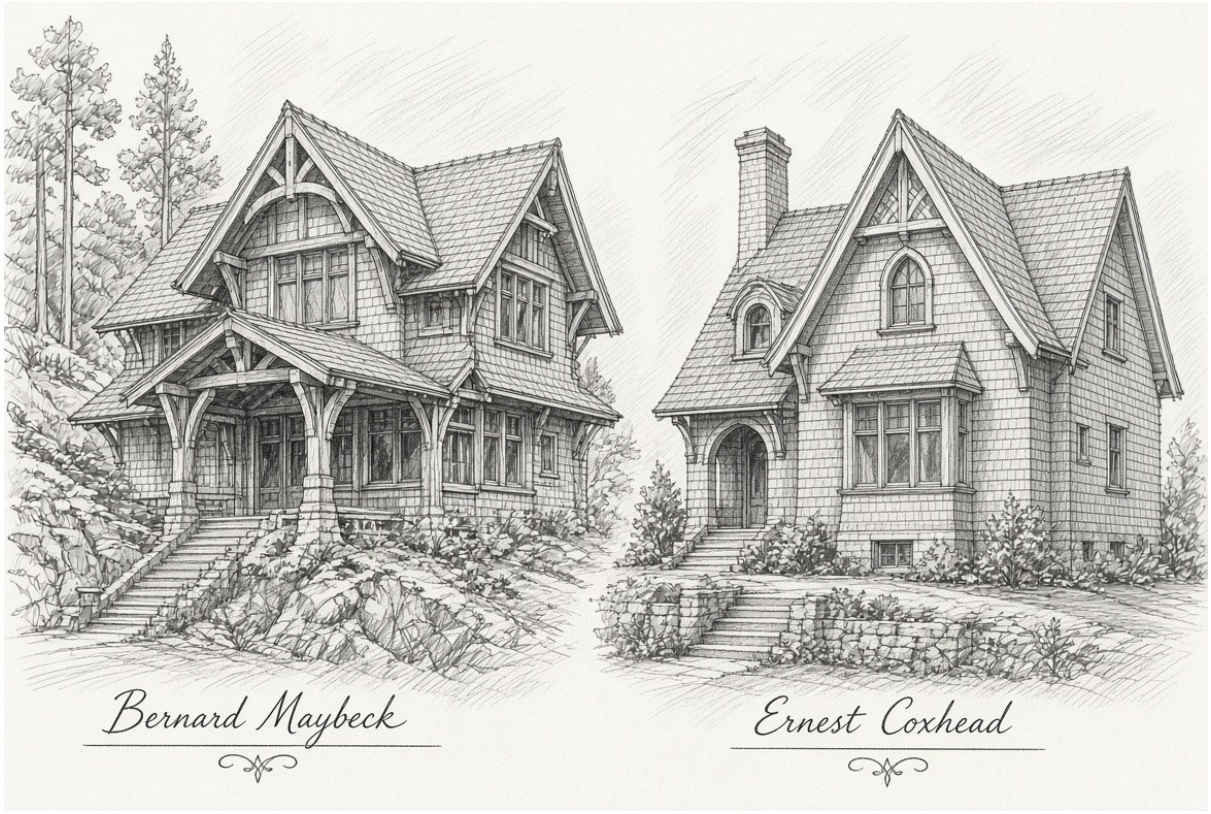


Figure 10: A tradição da First Bay, no estilo de Maybeck e Coxhead: telhas de madeira sem pintura, vigas expostas robustas e uma planta que se adapta a uma encosta arborizada, em vez de seguir um manual de estilo.



Figure 11: A mesma tradição no estilo de Polk e Morgan, em que os detalhes clássicos são utilizados com moderação em contraste com os materiais regionais. Os desenhos são características da obra de cada arquiteto, e não registros de casas específicas.

Tradição da Second Bay — c. 1930–1965

William Wurster, Gardner Dailey, Joseph Esherick. Um modernismo mais simples, regional e voltado para a madeira. **Essa é a geração à qual geralmente se refere a simples expressão "estilo da Região da Baía"**.

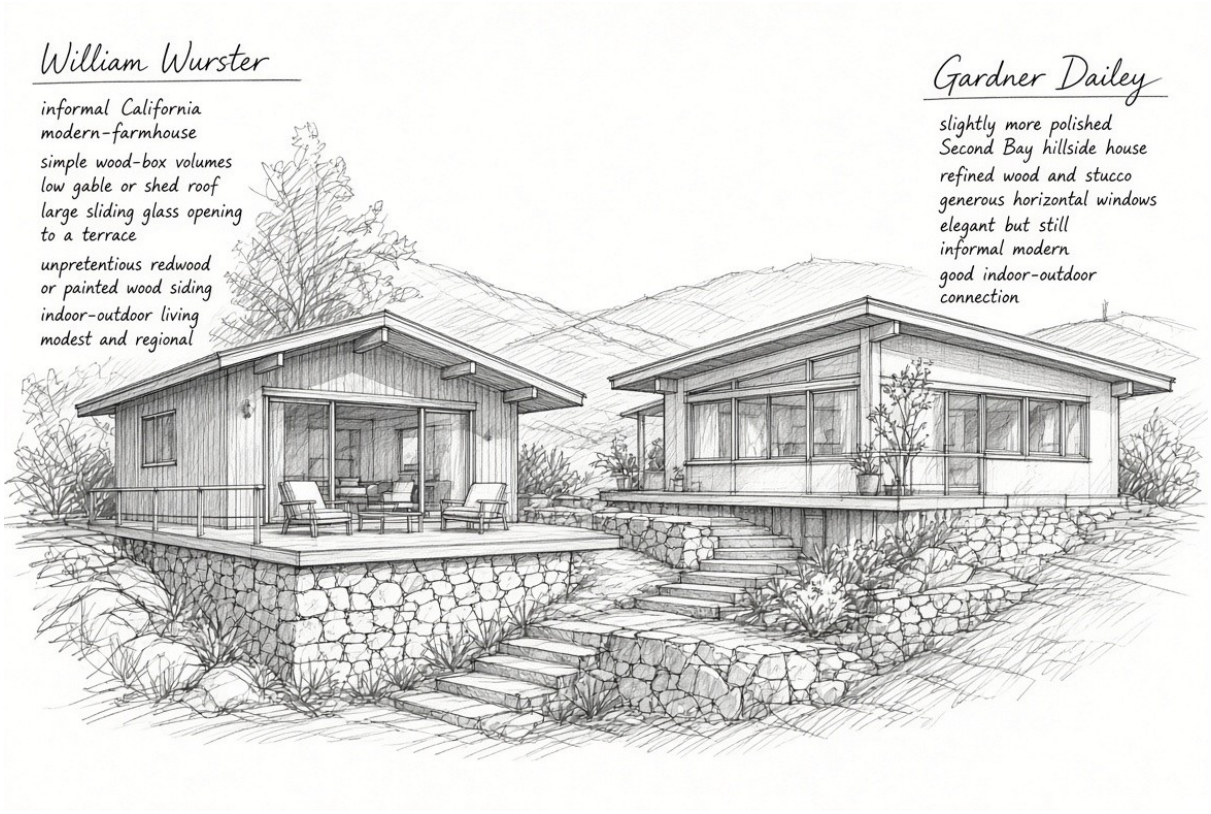


Figure 12: A tradição da Segunda Baía, no estilo de Wurster e Dailey. As anotações são do próprio desenhista. Ambas as propostas são informais e apresentam um traçado em madeira, abrindo-se para um terraço em vez de apresentar uma fachada, sendo a de Dailey a mais refinada das duas.

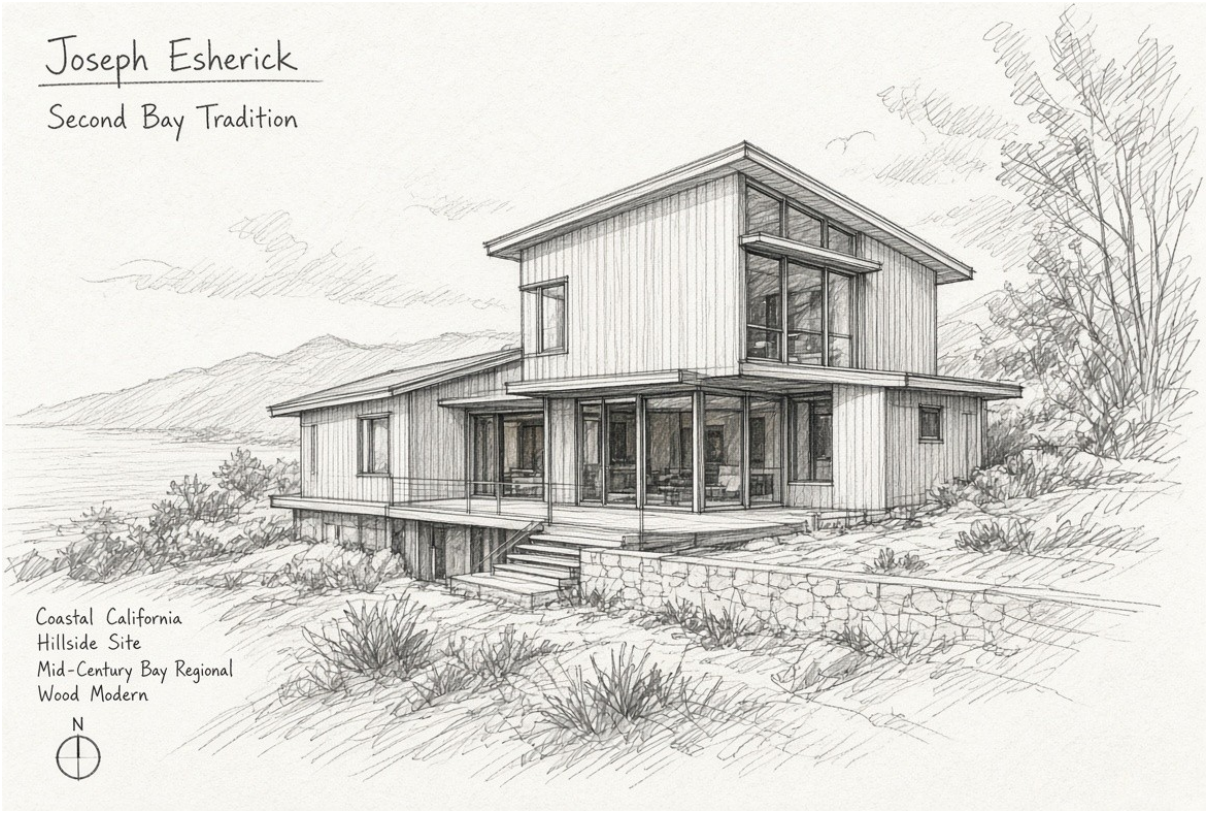


Figure 13: Esherick: a mesma tradição levada até a costa: tábuas verticais, um telhado de uma água e vidraças protegidas por beirados profundos. Essa linha se estende daqui até Sea Ranch.

Sea Ranch — a partir de 1963

Esherick e MLTW — Moore, Lyndon, Turnbull, Whitaker — com o projeto paisagístico de Halprin. Herda o regionalismo, mas não é sinônimo da Segunda Tradição. Telhados inclinados, revestimento vertical sem pintura, sem beirais nem acabamentos.

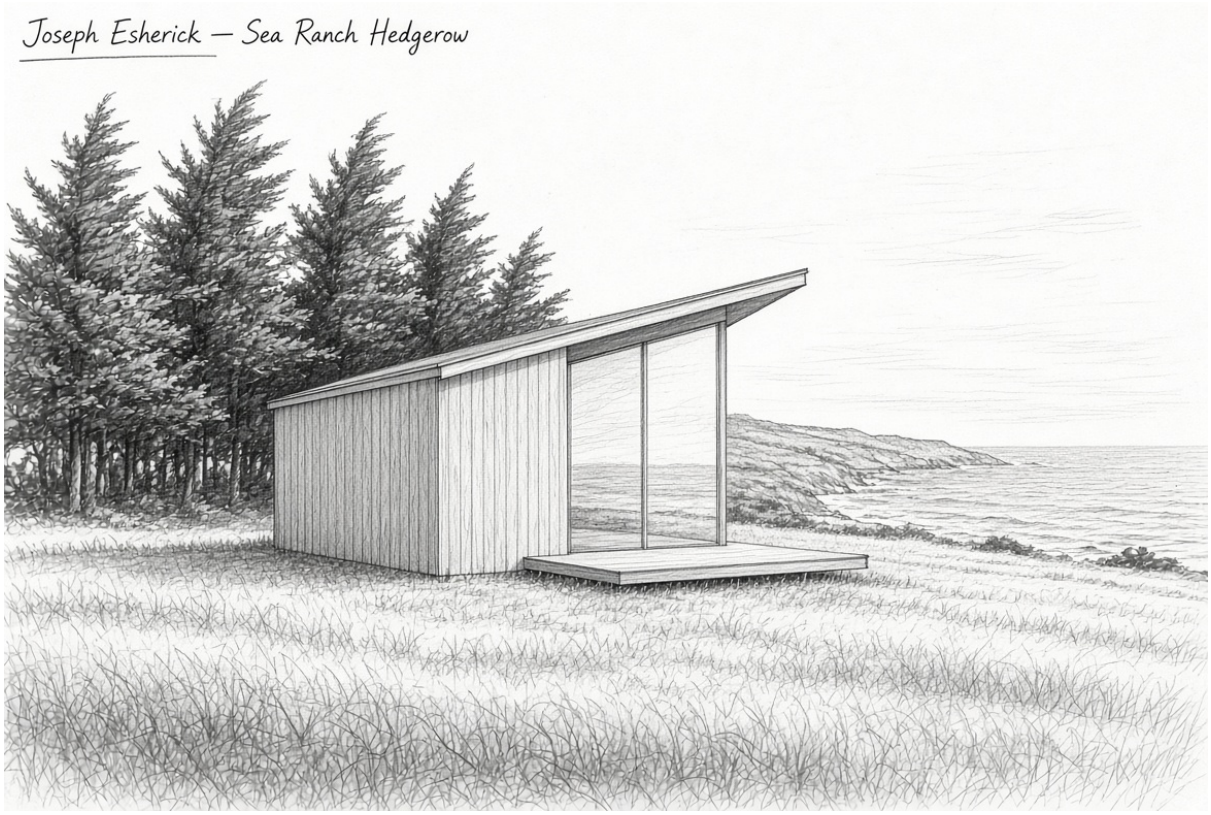


Figure 14: O Sea Ranch ao estilo de Esherick: uma caixa simples de tábuas verticais sem pintura sob um único telhado inclinado, com as bordas cortadas à altura, sem acabamentos, situada a sotavento de uma cerca viva de ciprestes, com o telhado elevando-se em direção às janelas, que estão voltadas para o mar. A localização é tão parte do projeto quanto o próprio edifício.



Figure 15: MLTW em Sea Ranch: *um* edifício com dez unidades habitacionais, que desce gradualmente pela encosta sob telhados inclinados, voltados de costas para o vento. Tábuas verticais sem pintura, com bordas cortadas à altura da superfície, sem beirais nem acabamentos, e janelas recortadas diretamente na parede. O projeto paisagístico de Halprin determina a localização do edifício.

6.3 A família vitoriana

Três subtipos, todos os quais definem ‘ `movement_victorian`‘, além de um período que deliberadamente não o faz.

Rainha Anne — 1880–1910

O subtipo mais conhecido e, em São Francisco, aquele a que normalmente se refere o termo “vitoriano” sem qualquer qualificação.

Fachada assimétrica e linha de telhado complexa · torre de canto · varanda ao redor da casa com pilares torneados · telhas com motivos nas extremidades da empena · trabalhos em madeira torneada.

Estilo italiano — 1855–1890

Muito comum em São Francisco, especialmente nas casas geminadas com fachada plana e vãos inclinados dos bairros de Mission e Western Addition.

Cornija com suportes, geralmente profunda · janelas altas e estreitas, frequentemente com arco redondo · telhado plano ou com inclinação muito suave atrás de um parapeito · vãos inclinados ou retos.



Figure 16: Estilo Queen Anne: a Mansão Carson, em Eureka, construída entre 1884 e 1886 para o magnata madeireiro William Carson. Torre, linha de telhado complexa, telhas estampadas e trabalhos em madeira torneada em uma das fachadas. Fotografia: Arquivo Carol M. Highsmith, Biblioteca do Congresso, Divisão de Gravuras e Fotografias (item LC 2011632002).

Stick / Eastlake — 1870–1895

Tábuas verticais e diagonais aplicadas que realçam — ou decoram — a moldura subjacente. Estilo de transição entre o estilo italiano e o Queen Anne, frequentemente combinado com ambos.

Era eduardiana — 1901–1920, ***sem pais***

Um termo usado no setor imobiliário e de preservação da Região da Baía para se referir a obras residenciais do início do século XX, especialmente em São Francisco. **Não se trata de um subtipo do estilo vitoriano**: refere-se à era seguinte e, em São Francisco, significa efetivamente a arquitetura da reconstrução pós-1906.

Trata-se, principalmente, de uma **designação de período, e não de um estilo formal distinto** — geralmente mais simples do que as obras do final da era vitoriana, muitas vezes incorporando detalhes do Neoclassicismo, do estilo Craftsman ou de transição. Um classificador não deve considerá-lo como tendo um conjunto fixo de características; é por isso que ele não tem um estilo pai e apresenta poucos detalhes típicos.



Figure 17: "Eduardiano", tal como o termo é usado na Região da Baía: um período, não um estilo. Os detalhes aqui são do Neoclassicismo, mas a mesma designação abrange obras mais simples e com influência do estilo Craftsman da mesma época; é por isso que a ontologia não atribui a ela nenhum tipo-padrão e apresenta poucos detalhes típicos.

6.4 Renascimento de Épocas

O grupo que mais frequentemente é rotulado de forma equivocada, e os rótulos que mais valem a pena acertar.

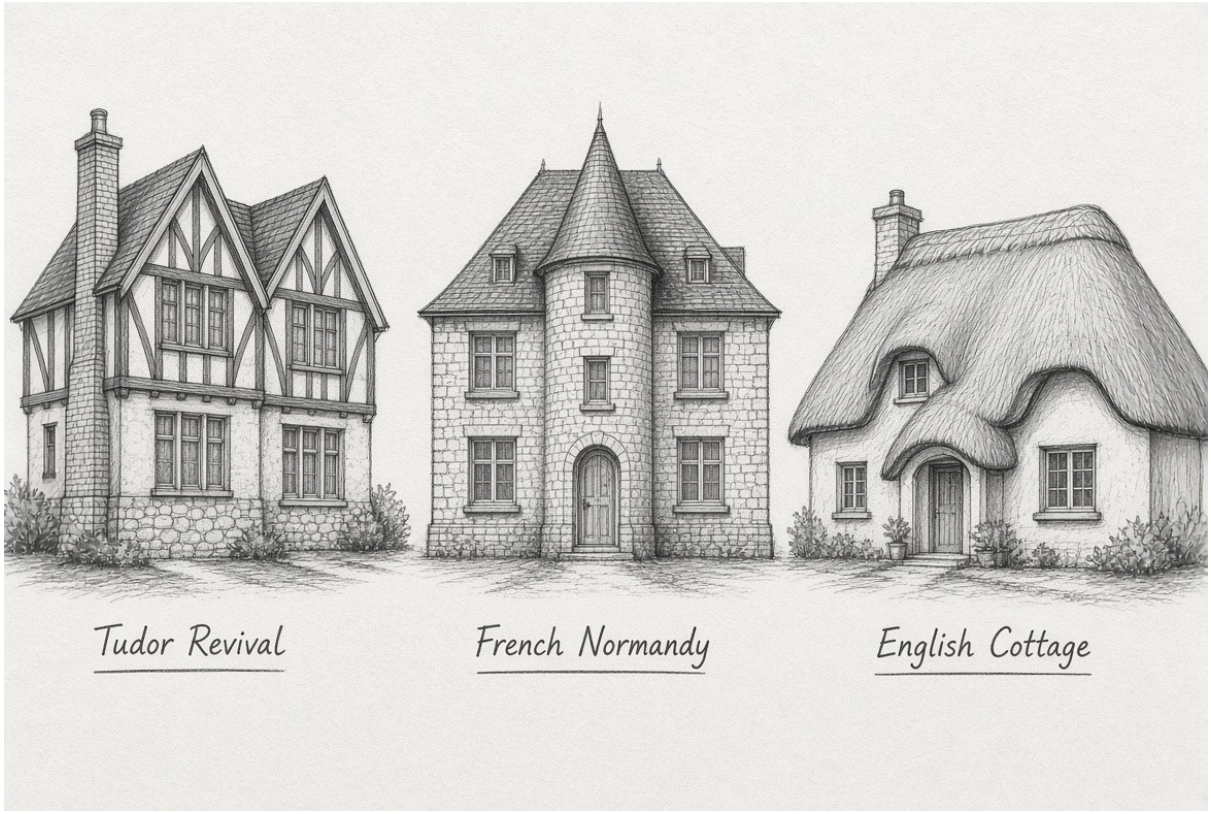


Figure 18: As três vertentes do estilo “Revival” que o texto do anúncio resume como “Tudor”, e o telhado deixa claro qual é qual: um telhado de duas águas íngreme com estrutura de vigas expostas é do estilo Tudor Revival; um telhado de quatro águas íngreme com uma torre redonda na entrada é do estilo Normandia Francesa; e um telhado que se estende suavemente sobre a entrada, sem estrutura de vigas expostas, é do estilo Cottage Inglês.

Neotudor — 1910–1940

Empenas voltadas para a frente com inclinação acentuada · estrutura em enxaimel com preenchimento de estuque ou tijolo · janelas de batente altas e estreitas dispostas em grupos · chaminé maciça.

Expressão usada de forma rotineira, em excesso, nos textos de anúncios imobiliários da Califórnia para qualquer casa de estilo neorrenascentista com telhado inclinado. As duas interpretações que ela geralmente substitui:

Casa de campo inglesa — 1920–1940

Pequena, assimétrica, pitoresca. **O que se destaca pela ausência é a estrutura em enxaimel; o que se destaca pela presença é o telhado inclinado** que se estende baixo, às vezes até a altura da cabeça, sobre a entrada. Porta de entrada em tábuas com arco.

Normandia Francesa — 1920–1940

Telhado de quatro águas com inclinação acentuada — a diferença mais evidente em relação ao estilo Tudor · torre de entrada redonda ou poligonal, que geralmente abriga a escada · tijolo, pedra ou estuque.

```
?- setof(X, confusable(tudor, X), Xs).
```

```
Xs = [english_cottage, french_normandy].
```

Livro de contos — 1920–1940

Deliberadamente caprichoso: linhas de telhado exageradas, telhado de palha falso, torres, detalhes tortos. Um verdadeiro estilo característico da Região da Baía e do Sul da Califórnia — mas a expressão também é um texto de marketing vago, e o "charme de conto de fadas" não afirma nada.

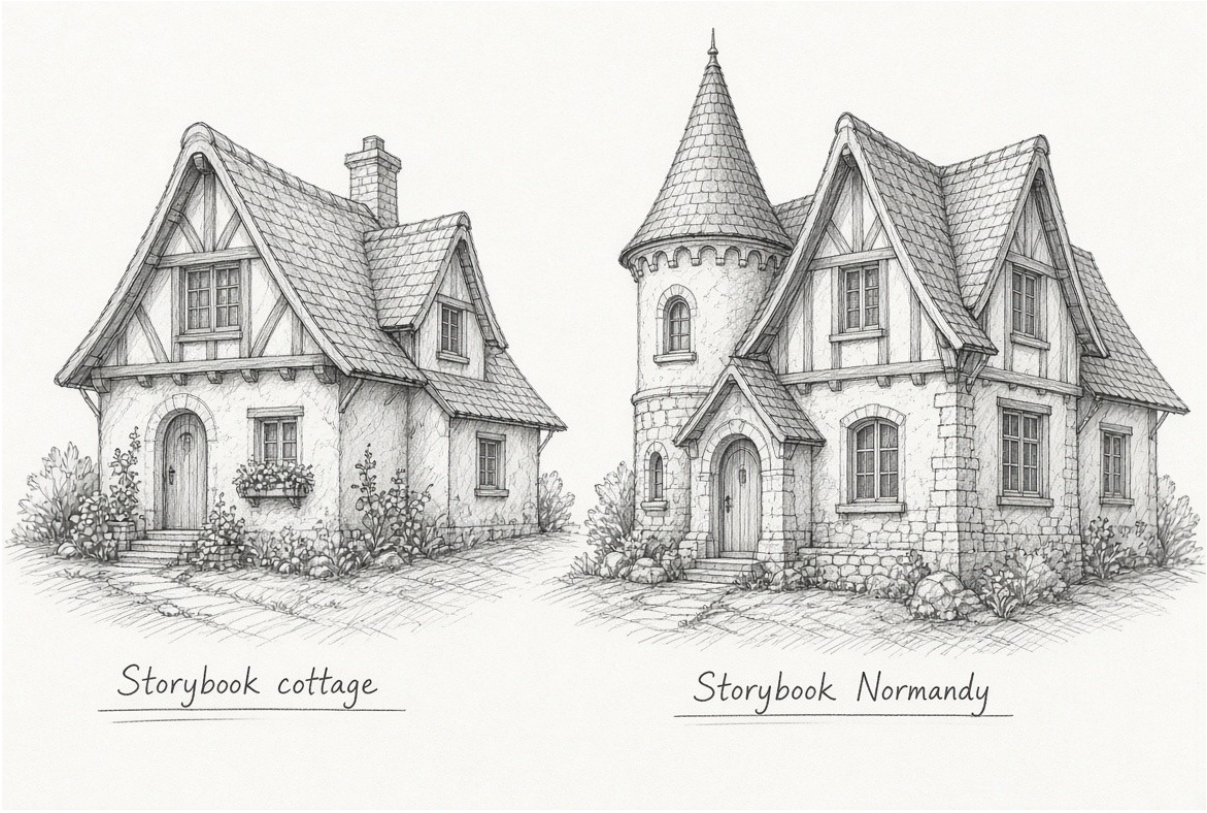


Figure 19: Estilo "Storybook" em escala doméstica, e a razão pela qual o rótulo se sobrepõe a dois outros. A casa de campo à esquerda é uma "English Cottage" com seu lado caprichoso exagerado; a da direita incorpora a torre típica da Normandia francesa. O que torna ambas do estilo "Storybook" é a teatralidade deliberada, e não o vocabulário de origem.



Figure 20: A expressão levada ao extremo: telhado de palha ondulado, uma torre, uma chaminé desproporcional e nada de estrutural em nada disso. Casas como essa são raras e geralmente são marcos históricos; o uso da palavra para fins de marketing, não.

Neocolonial — 1890–1955

Fachada simétrica com entrada centralizada · moldura clássica da entrada · caixilhos duplos equilibrados. **Não deve ser confundido com o estilo Neocolonial Espanhol, que compartilha apenas o nome** — consulte a seção 12.

Colonial holandês — 1895–1940

O **telhado em gambrel**, classificado exclusivamente como "Colonial Holandês" nesta ontologia, tem pouco em comum com a forma simétrica derivada do estilo georgiano, razão pela qual é tratado separadamente. Mansarda tipo shed que ocupa toda a largura.

Neoclássico — 1895–1950

Reproduz o vocabulário clássico, em vez de citá-lo em escala reduzida: pórtico de altura total com colunas e frontão, simetria rigorosa.



Figure 21: História: a Casa Spadena, conhecida como a “Casa da Bruxa”, em Beverly Hills. A linha do telhado exagerada e inclinada é a marca registrada desse estilo arquitetônico. Fotografia: Arquivo Carol M. Highsmith, Biblioteca do Congresso, Divisão de Gravuras e Fotografias (item LC 2013632128).

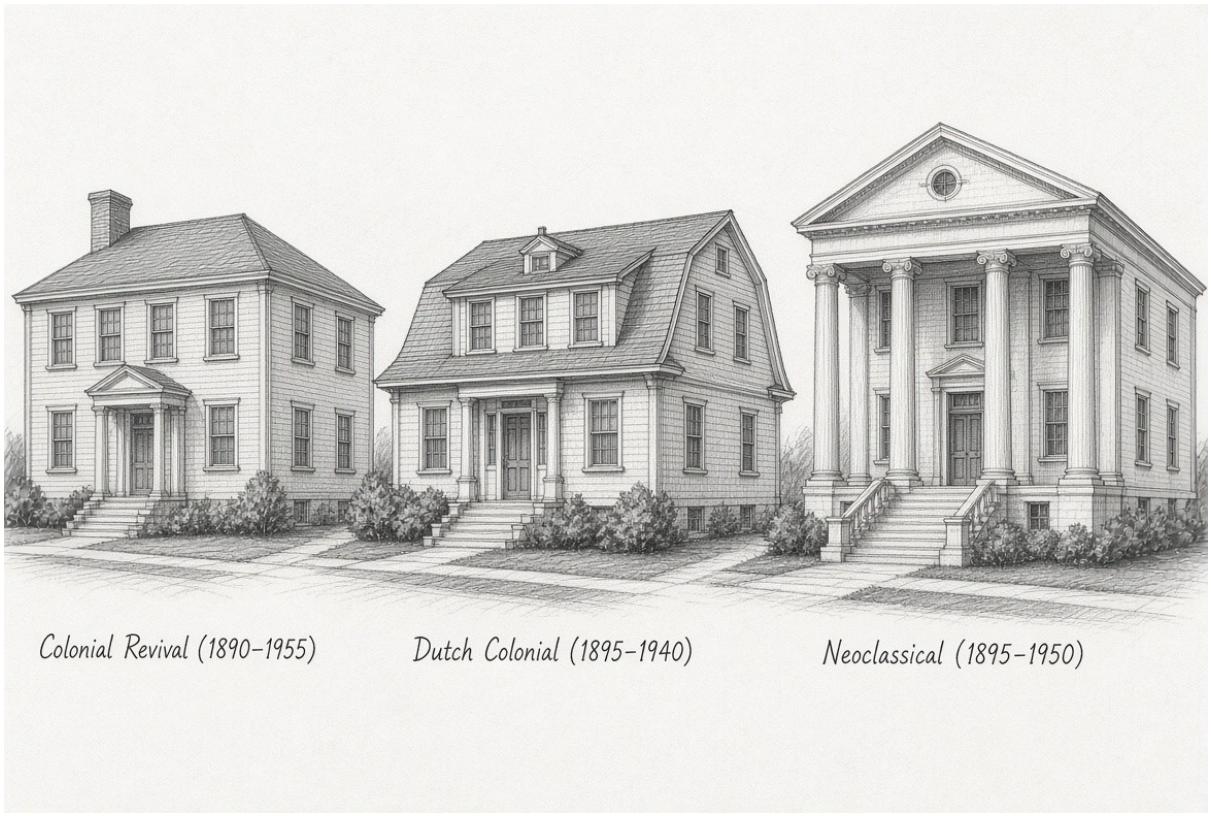


Figure 22: Os três estilos de origem clássica e as características que os diferenciam. Todos compartilham simetria e janelas de guilhotina; o telhado de duas águas caracteriza o estilo colonial holandês, que é o único a apresentá-lo nesta ontologia, e a escala do pórtico define o neoclássico. O estilo colonial revivalista retoma esse vocabulário em escala doméstica, enquanto o neoclássico o reproduz.

6.5 O grupo de origem espanhola

Quatro **irmãos**, deliberadamente sem um termo-mãe: os limites entre eles são genuinamente contestados, e inventar uma família significaria impor uma classificação que o meio não compartilha. O toscano, tratado por último, é um idioma de origem posterior registrado ao lado deles, não um quinto irmão. A cronologia é a maneira mais clara de compreender isso.

Renascimento Missionário — c. 1890–1915

O primeiro do grupo, cujo vocabulário foi extraído diretamente das missões da Califórnia. Mais simples e anterior do que os que vieram depois.

Parapeito de formato curvilíneo — a empena *da espadaña* · pórtico ou passagem com arcadas · estucado liso com grandes superfícies sem ornamentos · janela em forma de quadrifólio.

Estilo Neocolonial Espanhol — c. 1915–1940, muito comum

O vocabulário posterior, mais abrangente e muito mais elaborado que substituiu o estilo Mission Revival, inspirando-se na Espanha e na América Latina, e não apenas nas missões.

Estuque branco ou creme · telhado de telhas de barro vermelho com inclinação suave e beiral curto · aberturas em arco · grades e varandinhas de ferro forjado · volumetria assimétrica, geralmente em torno de um pátio.

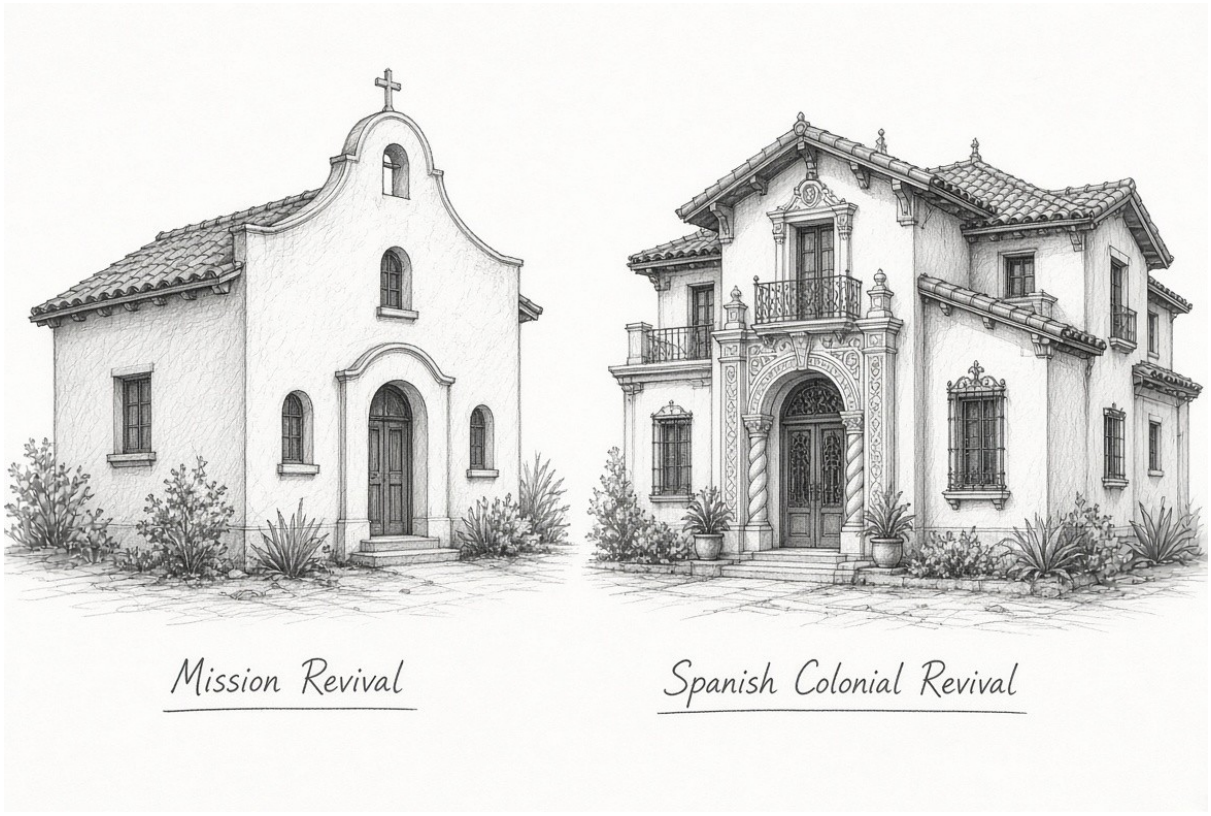


Figure 23: Os dois primeiros do grupo, e o estilo que mais frequentemente é deixado de lado nas listas de distinção. O Mission Revival é simples, adotando o parapeito moldado e o estuque sem ornamentos das próprias missões. O Revival Colonial Espanhol é o estilo posterior e muito mais elaborado que o suplantou: molduras esculpidas, ferro forjado e volumetria assimétrica.



Figure 24: Estilo neocolonial espanhol: Casa del Herrero, em Montecito, projetada por George Washington Smith. Estuque branco, telhado de telhas de barro com inclinação suave e pouca saliência, varanda de ferro forjado e um pátio. Fotografia: Arquivo Carol M. Highsmith, Biblioteca do Congresso, Divisão de Gravuras e Fotografias (item LC 2013634667).

Estilo Neomediterrâneo — c. 1915–1940

Mais abrangente e eclético, geralmente de maior porte, combinando influências italianas e renascentistas com as espanholas. **A fronteira com o estilo colonial espanhol é controversa e difusa** — este artigo não pretende sugerir o contrário.

Monterey — Décadas de 1830 a 1940

Algo tipicamente californiano: duas coisas que compartilham o mesmo nome. O histórico " *Monterey Colonial*" (décadas de 1830 a 1840) é uma mistura da construção em adobe espanhola/mexicana com elementos anglo-americanos e da Nova Inglaterra — a Larkin House, em Monterey, é o protótipo. O estilo " *Monterey Revival*" (décadas de 1920 a 1940) é o renascimento posterior, construído principalmente por incorporadoras imobiliárias.

Um único identificador serve para ambos, pois os anúncios do MLS quase nunca os distinguem e, na Califórnia, um anúncio que mencione "Monterey" refere-se ao "revival" em quase todos os casos.



Figure 25: Os dois últimos do grupo. O estilo “Mediterranean Revival” é o maior e mais formal, inspirando-se tanto em fontes italianas e renascentistas quanto nas espanholas: uma loggia com arcadas, balaustradas, simetria. O estilo “Monterey Revival” é identificado por uma característica: uma varanda em balanço no segundo andar que se estende por toda a largura da fachada, em uma forma que, fora isso, é anglo-americana.

Tuscan — c.1985–2010

O estilo arquitetônico típico da Califórnia. Estuque de textura grossa · revestimento de pedra empilhada · entradas em arco · acabamentos com efeito envelhecido · garagem de frente proeminente.

Registrado como um estilo próprio, em vez de ser incluído no estilo mediterrâneo, pois se trata de um período de mercado distinto, que um modelo pode testar separadamente do estilo mediterrâneo; isso é mais relevante para a avaliação do que sua origem estilística.



Figure 26: Estilo Colonial de Monterey: a Casa Larkin, em Monterey, construída entre 1835 e 1837, o protótipo mencionado acima. Construção em adobe sob uma varanda que ocupa toda a largura do segundo andar. Fotografia: Robert W. Kerrigan, 13 de maio de 1936. Levantamento de Edifícios Históricos Americanos, Biblioteca do Congresso (HABS CAL,27-MONT,9--2).



Figure 27: O vocabulário toscano: estuque texturizado, pedra empilhada, telhado de telhas, aberturas em arco e uma torre. O estilo arquitetônico dos conjuntos habitacionais de 1985 a 2010 aplica esses elementos em escala especulativa e acrescenta a garagem saliente voltada para a frente, que o esboço não mostra. A ontologia registra o período, e não a herança, pois é o período que um modelo pode testar.

6.6 A linha moderna

Art Déco — 1925–1940

Ênfase vertical · volumetria escalonada ou recuada · ornamentos em zigue-zague e em forma de chevron.

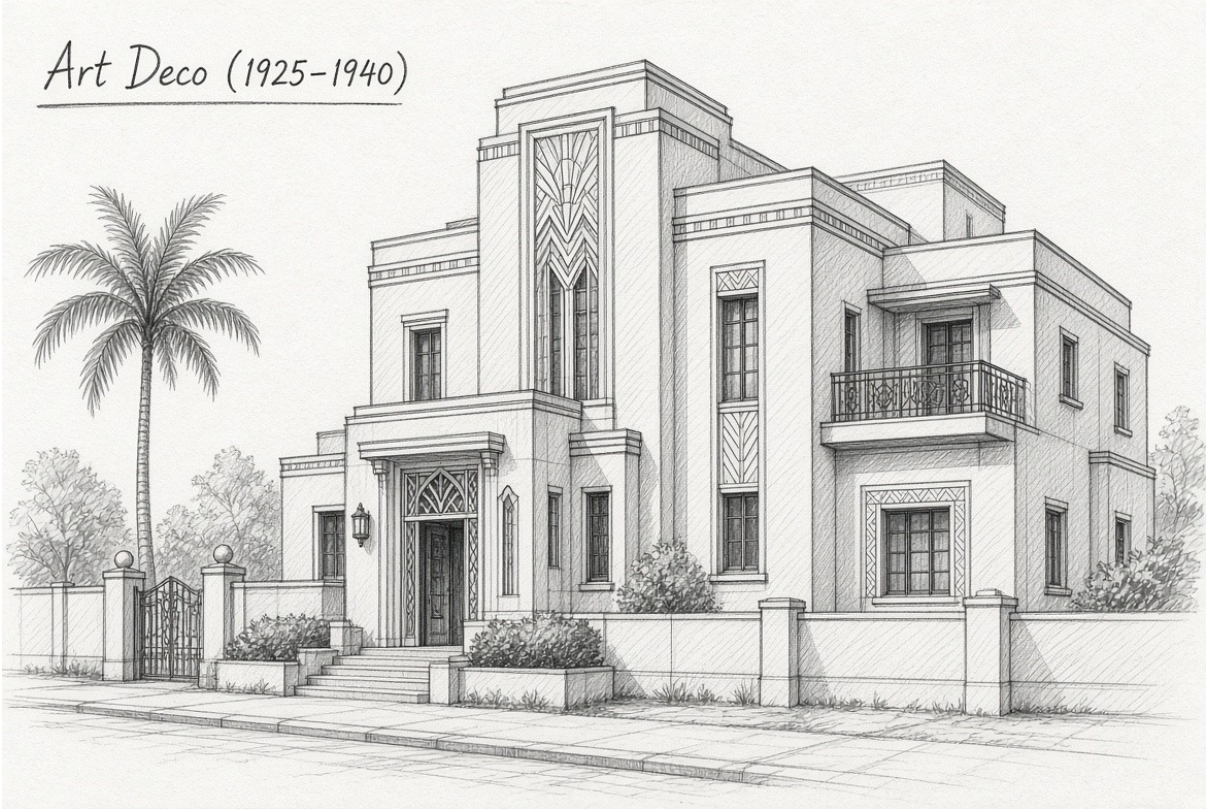


Figure 28: Art Déco: o volume do edifício se eleva e a ornamentação se estende verticalmente. Cada elemento decorativo aqui — a aba acima da porta, os chevrons, o raio de sol — atrai o olhar para o alto do edifício.

Streamline Moderne — 1930–1945

O sucessor horizontal do Art Déco, com influências dos transatlânticos. Cantos arredondados · linhas horizontais que sugerem velocidade · blocos de vidro, janelas em forma de vigia, corrimãos de tubos · telhado plano, estuque liso em tons pastéis.

Os dois estilos são frequentemente confundidos, embora não tenham nada em comum: o Art Déco é vertical e ornamental, enquanto o Modernismo é horizontal e suave.



Figure 29: Streamline Moderne, o sucessor do estilo horizontal: os cantos são arredondados, a faixa circunda o edifício e as referências náuticas são evidentes na vigia e no bloco de vidro.

Estilo Internacional — 1930–1960

O modernismo europeu, tal como chegou à Califórnia por meio de Neutra e Schindler. Telhado plano, sem beirado, sem ornamentos · superfície de parede branca lisa e ininterrupta · janelas em fita e vigas em balanço.

Deliberadamente sem localização definida — o que o diferencia da Tradição da Baía, de caráter regionalista e com predominância da madeira, e do estilo Midcentury, seu desenvolvimento americano posterior e mais voltado para o ambiente doméstico.

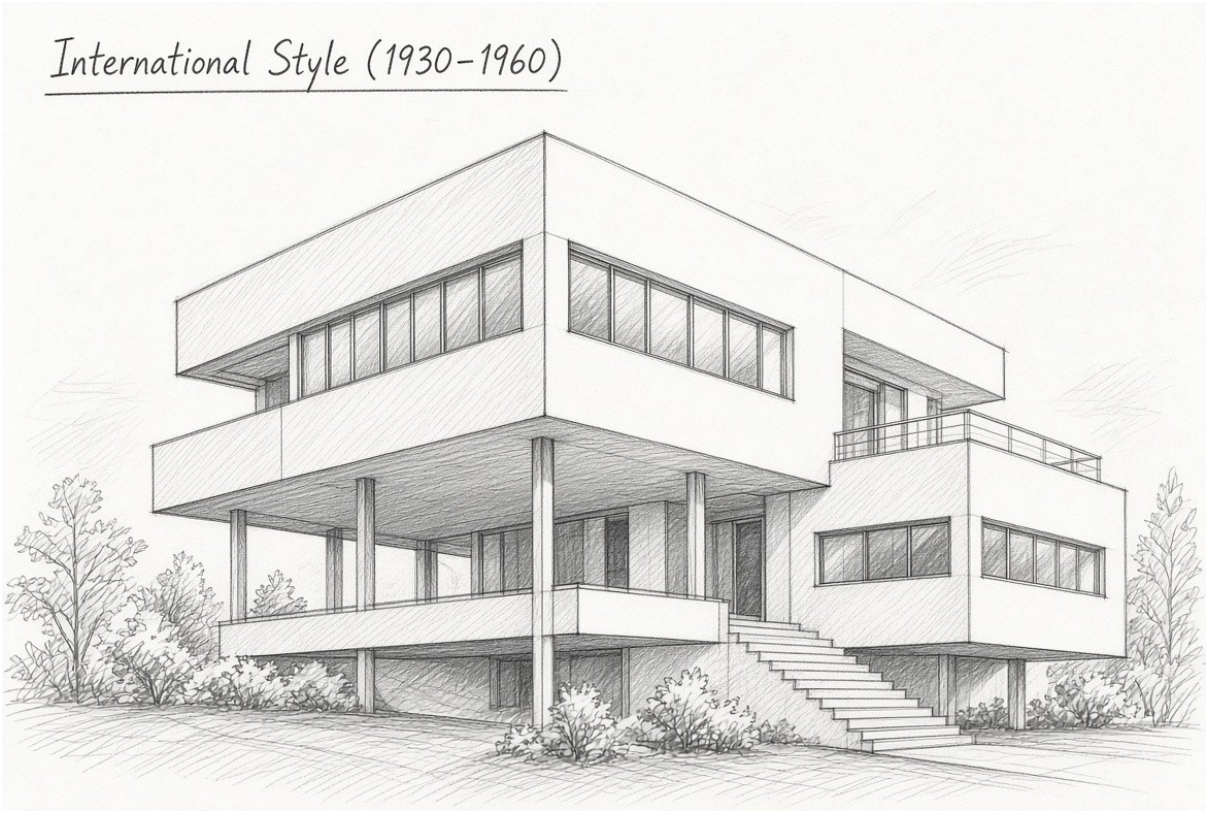


Figure 30: O Estilo Internacional conforme se manifestou na Califórnia: um telhado plano sem beiral, um plano branco contínuo, janelas em fita e um andar superior apoiado em colunas. Nada nele faz referência ao local onde está situado, e esse é justamente o objetivo.

Modernismo de meados do século — 1945–1975, muito comum

Plano aberto · volumetria horizontal baixa · grandes superfícies envidraçadas, muitas vezes do chão ao teto · janelas no clerestório · estrutura de pilares e vigas deixada à vista · telhado plano ou de inclinação suave com grande beirado.

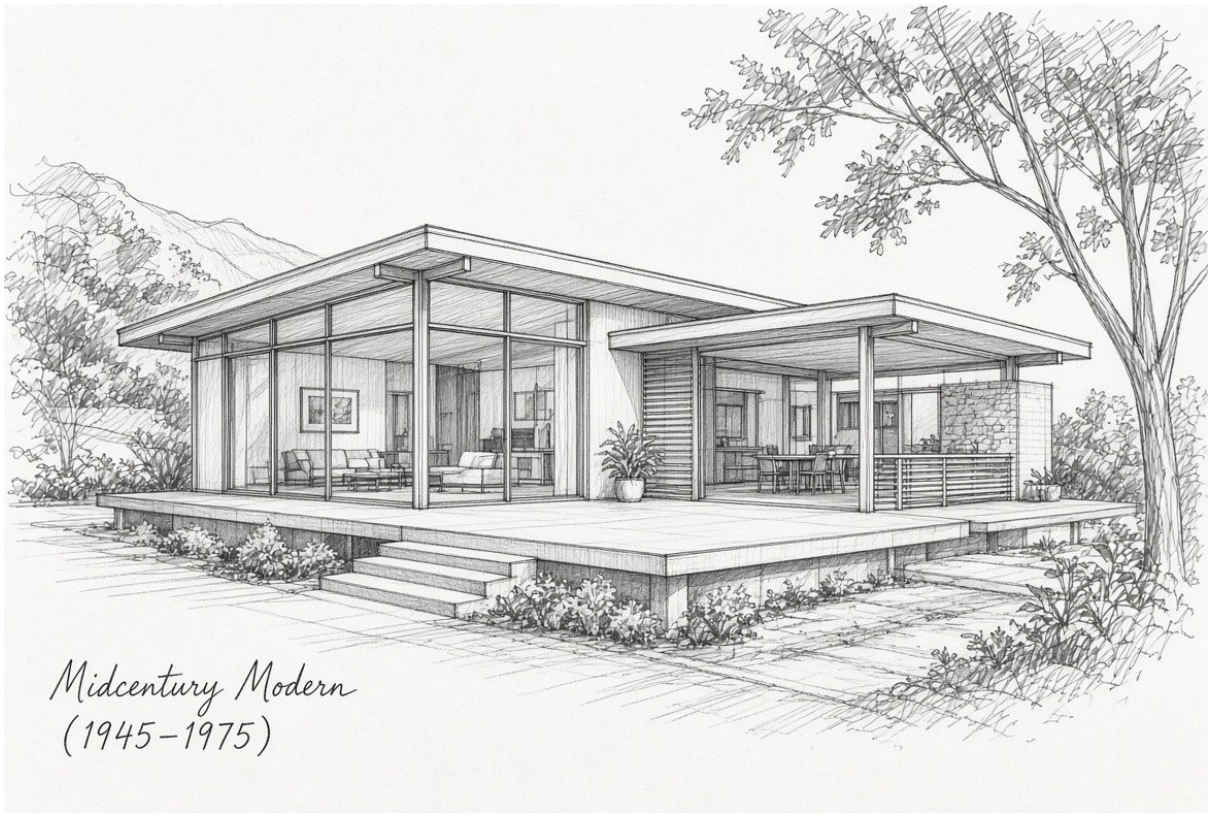


Figure 31: Estilo Moderno de Meados do Século: estrutura de pilares e vigas, janelas de vidro do chão ao teto e a área de estar que se estende até um deck no mesmo nível. O telhado é um plano fino sustentado, em vez de uma massa apoiada no topo.

Eichler — 1949–1974

O modernismo de Joseph Eichler. **Trata-se estritamente de uma forma de construção**, **e não de um estilo**, mas o mercado imobiliário utiliza o termo como designação de estilo e atribui um preço mais alto às casas de Eichler em Palo Alto, Sunnyvale, San Rafael e Walnut Creek — motivo suficiente para que tenha seu próprio identificador em uma ontologia de avaliação imobiliária, independentemente do que um historiador de arquitetura possa dizer.

Estrutura de pilares e vigas com vigas expostas · vidros do chão ao teto voltados para os quintais privativos nos fundos, atrás de uma fachada sem detalhes para a rua · entrada pelo átrio central · laje com aquecimento radiante.



Figure 32: Uma casa Eichler vista da rua: uma fachada lisa de tábuas verticais, uma garagem e um portão. Todos os vidros estão voltados para dentro, visíveis apenas pela abertura; é por isso que o estilo é reconhecido tanto pela planta quanto pela elevação.

Estilo "Shed" — 1960–1985

Vários telhados inclinados que se unem em ângulos irregulares · revestimento vertical de madeira · ornamentação mínima · projeto deliberadamente adaptado ao local. Sea Ranch é sua expressão mais notável, e não um sinônimo.



Figure 33: O estilo “Midcentury Modern” como conjunto habitacional: uma casa construída pela Alexander Construction Company, em Palm Springs. Volume horizontal baixo, um telhado raso que faz partições além da parede apoiado em vigas expostas, vidraças na claraboia acima da parede de proteção, um painel de blocos perfurados na entrada e uma garagem aberta em vez de uma fechada; o modernismo dos conjuntos habitacionais não era exclusividade de Eichler. Fotografia: Arquivo Carol M. Highsmith, Biblioteca do Congresso, Divisão de Gravuras e Fotografias (item LC 2010630222).

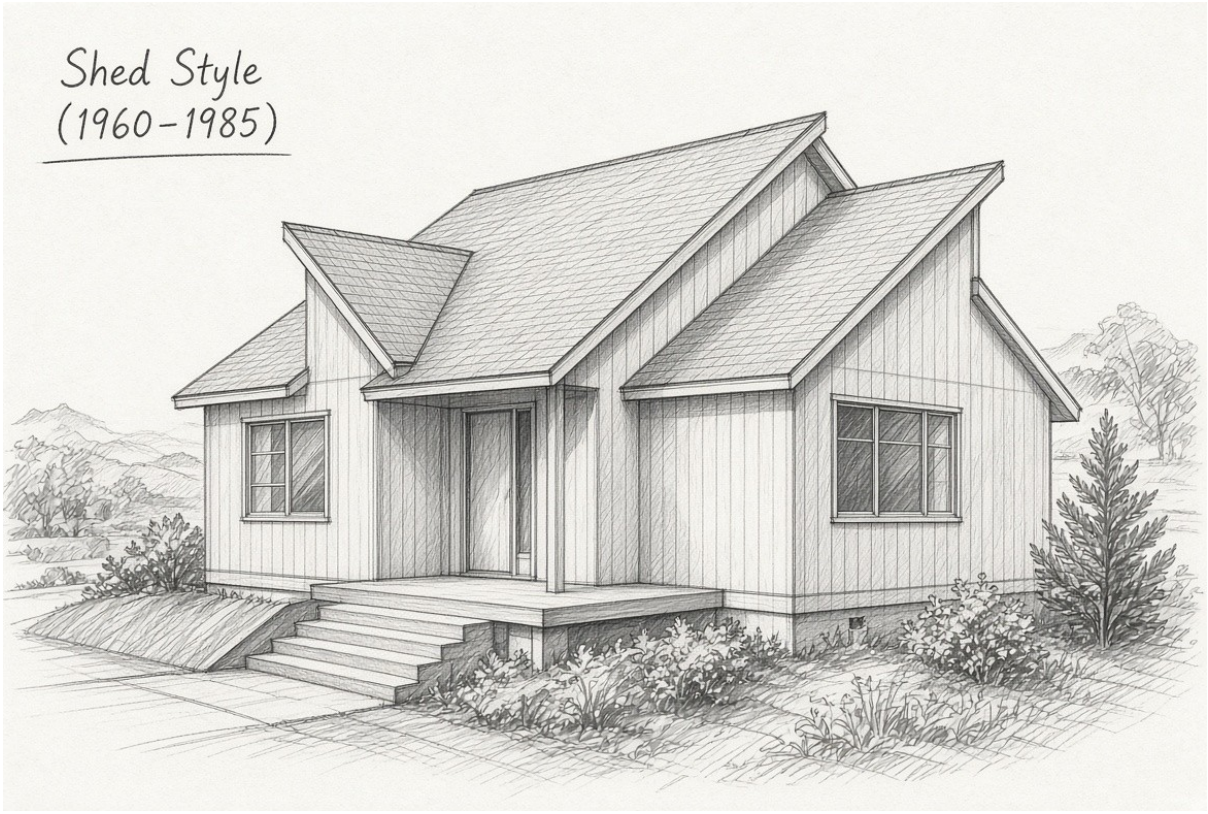


Figure 34: Estilo “Shed”: telhas de inclinação única dispostas umas contra as outras em ângulos diferentes sobre tábuas verticais, com beirados rasos e detalhes simples. A composição é o próprio ornamento; nada é acrescentado.

6.7 Vernáculo do pós-guerra e posterior

Tradicional minimalista — 1935–1950, muito comum

A casa compacta e quase sem ornamentos do final da Grande Depressão, dos anos de guerra e do período imediatamente posterior — **precursora direta do estilo “Ranch” de massa do pós-guerra**, e extremamente comum na Califórnia. Notavelmente ausente da maioria das listas de estilos por não ser glamorosa.

Compacta, geralmente de um único andar · inclinação do telhado baixa ou moderada, beirais próximos · uma empena residual voltada para a frente como único elemento distintivo.

> **Limitação**. Este é um termo de preservação. Os corretores escrevem “primeira casa” ou “casinha dos anos 1940”, portanto, o indicador raramente será acionado a partir do texto do anúncio e é muito melhor derivá-lo de dados estruturados — ano de construção, área útil reduzida, um único andar.

Ranch — 1935–1975, muito comum

É tanto um estilo quanto uma forma, e os dois são registrados separadamente porque se distinguem:

	estilo “_” (fazenda)	formulário do Rancho_
Fazenda de 1953	✓	✓
Planta baixa em estilo rancho contemporâneo de 2020		✓

	estilo “_” (fazenda)	formulário do Rancho_
Casa em dois níveis com influência do estilo rancho	✓	

Comprido, baixo e com perfil rasteiro · telhado de inclinação suave com beirais largos · garagem anexa voltada para a rua · janela panorâmica · projeto que integra o ambiente interno e externo com um pátio nos fundos.

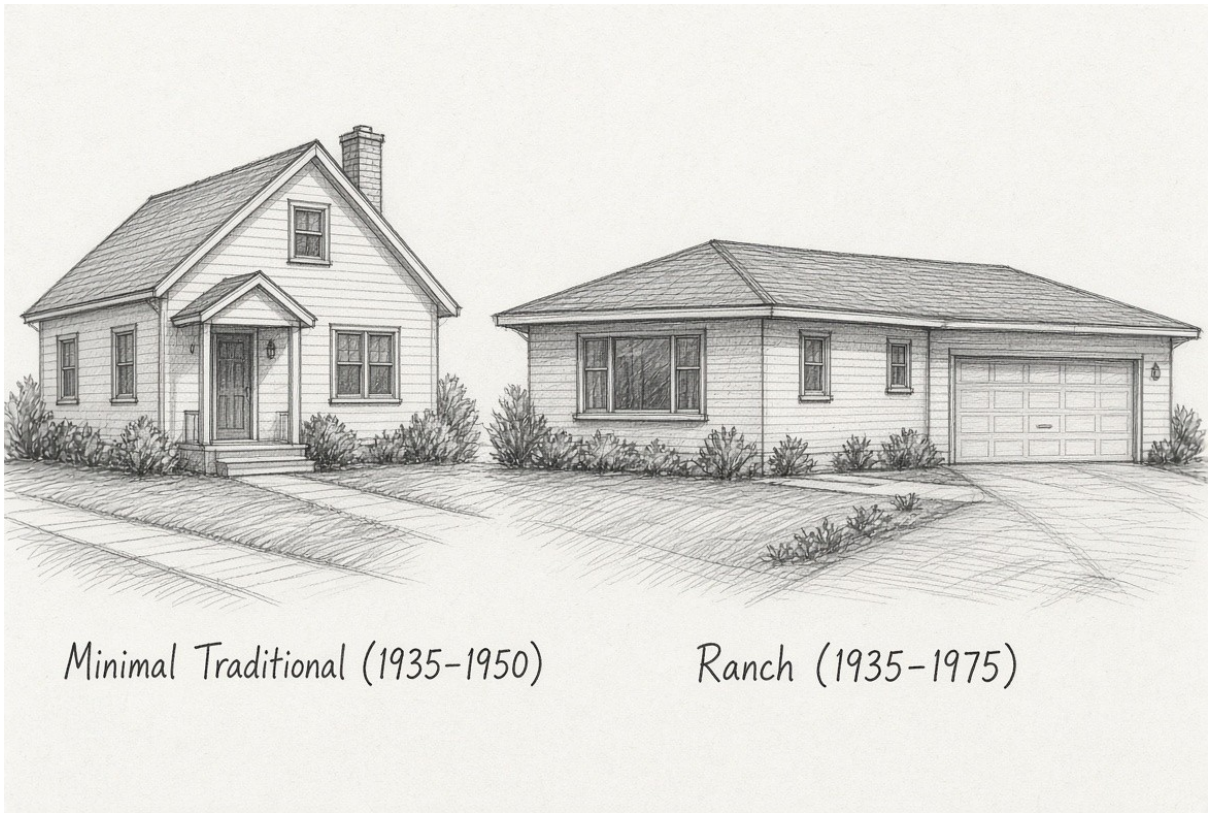


Figure 35: Dois dos estilos mais comuns no parque imobiliário da Califórnia e os dois que mais costumam ser confundidos nos subúrbios mais antigos. O “Minimal Traditional” é compacto, com beirais curtos e uma empena simbólica; o “Ranch” é alongado, com beirais largos e construído em torno da garagem anexa.

Modern Farmhouse — a partir de 2010

Um vocabulário arquitetônico genuinamente contemporâneo, bem distinto da **forma** vernacular rural da qual se inspira. Revestimento de tábuas e ripas, geralmente branco ou muito escuro · telhado metálico com junções verticais · janelas com caixilhos pretos · grandes e simples frentes de telhado.

Uma casa de fazenda de 1900 tem a forma, mas não o estilo; uma construção de 2021 geralmente tem o estilo e nunca foi uma fazenda.

Neo-ecletismo — a partir de 1980, muito comum

Obras suburbanas que combinam motivos históricos sem se comprometer com nenhum deles: fragmentos de vários estilos renascidos em uma única fachada, revestimentos mistos, garagem saliente e proeminente. Muito melhor do que chamar tudo o que foi construído após 1980 de “contemporâneo”.

Limitação. Os agentes nunca escrevem essa palavra; portanto, ela só aparecerá, na prática, em textos comerciais ou de avaliação.



Figure 36: Os dois estilos recentes e o contraste que os distingue. O estilo "Modern Farmhouse" adota um vocabulário arquitetônico contido: painéis de tábuas sobrepostas, telhado de metal e frontões simples. O estilo "Neo-Eclético" incorpora vários elementos ao mesmo tempo, sem se comprometer com nenhum deles — o que é uma definição, e não uma crítica.

Contemporâneo — a partir de 1960, muito comum

Projeto que enfatiza o vocabulário arquitetônico vigente **na época da construção**, em vez de seguir uma tendência de revivalismo histórico.

> **O termo é definido na data da construção: significa "atual" *naquele momento.*** Uma casa da Califórnia de 1975 é, corretamente, "contemporânea" e não deixa de sê-lo com o passar das décadas. Uma casa "contemporânea" também pode incorporar referências históricas; portanto, dizer que "não há vocabulário histórico" é uma interpretação muito restrita.

7 Os formulários

Cinco, e nenhum deles implica um estilo.

form	definição
`bungalow`	Baixa, compacta, de um ou um andar e meio, geralmente com uma varanda frontal bem visível

form	definição
`foursquare`	Cubo retangular de dois andares, telhado de quatro águas baixo com mansarda central, varanda que ocupa toda a largura da casa, quatro cômodos por andar
`ranch`	Comprido, baixo, de um único andar
`farmhouse`	Forma vernacular rural — volume simples com telhado de duas águas, frequentemente com uma varanda e ampliações posteriores
`hacienda`	Planta com pátio: térrea, de layout irregular, com cômodos dispostos ao redor de um pátio aberto

`hacienda` está neste eixo deliberadamente. Nos anúncios do MLS da Califórnia, essa palavra significa praticamente qualquer coisa que tenha um toque vagamente espanhol e seja extensa, portanto não carrega nenhuma conotação estilística.

8 Mais detalhes em

Quarenta e quatro indicadores, escolhidos por **seu poder de distinção**, **e não por exaustividade**. `stucco` e `low-pitched roof` foram considerados e rejeitados: eles aparecem em praticamente tudo na Califórnia e acrescentariam ruído em vez de informação relevante. A forma do telhado é a exceção e está registrada: o telhado de duas águas é quase tão comum quanto o rebocado, mas a ponderação lida com isso atribuindo-lhe um quarto de ponto, enquanto o telhado em mansarda, associado a um único estilo, recebe um ponto inteiro.

group	detalhes
Artes e Artesanato	vigas expostas_, vigas em caixa_, construído_, colunas cônicas_, beirais profundos_, contraventamentos em joelho_, pedra de rio_, pilares de pedra_, iluminação dividida_, vidro artístico_, lambris, assento de janela_
vitoriano	torre, telhas em escama de peixe_, trabalhos em torneado, cornija com suportes_, varanda envolvente_, janela saliente_, portas embutidas_, telhado mansarda_
Tudor / livro de contos	estrutura de madeira “half-_”
Espanhol / Missão / Monterey	argila_telha_telhado, estilo Mission_parapeito, arcada, aberturas em arco_, ferro forjado_, pátio, segundo_andar_varanda, adobe
Moderno	pilar_e_viga, átrio, piso_até_teto_vidro, claraboia, radiante_laje, faixa_janelas, vidro_bloco
Revestimento e formato do telhado	tábua_e_ripa, telha_revestimento, galpão_telhado, de duas águas_telhado, de quatro águas_telhado, de duas águas inclinadas_telhado, de duas águas com inclinação_telhado, porte_cochère

8.1 Os detalhes são indícios, não provas

Esta é a regra mais importante da ontologia. **Nenhum detalhe define um sinalizador de estilo ou um sinalizador de forma** — com uma exceção: a palavra “ *gambrel*” por si só também define “ `style_dutch_colonial`” —, pois o mesmo vocabulário é compartilhado entre os estilos:

```
?- evidence_of(bay_window, S).
S = [queen_anne, italianate, stick, edwardian].

?- evidence_of(clay_tile_roof, S).
S = [mission, spanish_colonial, mediterranean, monterey].

?- evidence_of(deep_eaves, S).
S = [craftsman, prairie].
```

Uma observação que enumera cinco detalhes vitorianos e não menciona nenhum estilo define **zero** indicadores de estilo. Se esses detalhes, em conjunto, constituem um estilo, é uma questão de julgamento, e o programa deixa essa decisão a cargo do engenheiro de avaliação (VE) — mas a seção sobre a ponderação dos detalhes observados mostra como fazer isso.

9 Licenças e o que cada uma delas permite

A ontologia registra seis tipos de relação. **Apenas uma delas permite a inferência**. Essa distinção constitui a propriedade de segurança de todo o projeto.

relation	Inferência de licenças?	exemplo
`expresses`	**sim — contenção**	`craftsman` → `arts_and_crafts`
`influenced_by`	não	`prairie` ← `arts_and_crafts`
`related`	não	`sea_ranch` ↔ `shed_style`
`typical_form`	não	`craftsman` ~ `bungalow`
`typical_detail`	não	`craftsman` ~ `exposed_rafters`
`confused_with`	não	`english_cottage` ↔ `tudor`

Nos exemplos: → expressa (está contido em); ← influenciado por; ↔ de qualquer maneira; ~ normalmente tem.

Existem sete regras de contenção, e cada uma delas associa um **estilo a um movimento**. Não há contenções entre estilos:

```
movement_arts_and_crafts ──┬── style_craftsman
                           └──  (prairie is influence only)

movement_victorian ────────┬── style_queen_anne
                           ├── style_italianate
                           └── style_stick

movement_bay_tradition ────┬── style_first_bay_tradition
                           ├── style_second_bay_tradition
                           └── style_sea_ranch
```

10 Consulta à ontologia

Todos esses são executados após o carregamento de `architectural_styles.pl`.

Um registro completo

```
?- describe(english_cottage).
english_cottage  [style]
  period: 1920-1940
  in California: common
  Small, asymmetrical and picturesque Period Revival, frequently miscalled
  Tudor. The distinguishing absence is half-timbering; the distinguishing
  presence is the rolled or catslide roof sweeping low over the entry.
  characteristics:
    - Steep roof sweeping low, sometimes to head height, over the entry
    - Asymmetrical, cottage-scaled massing
    - Stucco, brick or stone; little or no half-timbering
    - Arched plank entry door
  typical detailing (evidence, not entailment):
    - catslide_roof
  routinely confused with:
    - storybook
    - tudor
```

O que expressa um movimento

```
?- styles_of(bay_tradition, S).
S = [first_bay_tradition, second_bay_tradition, sea_ranch].
```

O que estava sendo construído em um determinado ano

```
?- era(1925, S).
```

O que um detalhe comprova e o que são os detalhes de um estilo

```
?- evidence_of(half_timbering, S).
S = [tudor].

?- evidence_for(eichler, D).
D = [post_and_beam, atrium, floor_to_ceiling_glass, radiant_slab].
```

Quais pares se confundem?

```
?- confusable(A, B).
```

Verifique a ontologia após editá-la

```
?- check.
ontology OK
```

`check/0` verifica oito invariantes estruturais — todo estilo tem uma definição e um período; todo elemento pai de contenção é um movimento e todo elemento filho, um estilo; todos os detalhes e formas referenciados existem; nada é ao mesmo tempo um estilo e um movimento. Execute-o após qualquer edição.

11 Análise dos detalhes observados

> **Nada neste programa analisa fotografias**. Não há modelo de visão nem detector de características. A entrada abaixo é uma lista de nomes de detalhes **digitados por uma pessoa** que observou a casa ou suas fotografias e decidiu o que via. A contribuição da ontologia está na análise matemática posterior: dado um conjunto de detalhes observados, como as evidências se distribuem entre os estilos que poderiam explicá-los.

Essa divisão é a parte útil, pois é o passo que um avaliador normalmente realiza mentalmente e não consegue demonstrar a ninguém. Considerando os detalhes observados em várias fotografias de uma mesma casa:

```
?- report([exposed_rafters, tapered_columns, knee_braces, built_ins, deep_eaves]).

observed: [exposed_rafters,tapered_columns,knee_braces,built_ins,deep_eaves]
evidence divides as:
   70.0%   craftsman
   20.0%   prairie
   10.0%   first_bay_tradition
movement support:
   arts_and_crafts       3.5000
   bay_tradition         0.5000
```

Isso significa: *principalmente Craftsman, com os 30% restantes divididos entre Prairie e a First Bay Tradition.* Nenhuma dessas duas correntes representa o Arts and Crafts: a Prairie é registrada como influenciada pelo movimento, e a First Bay Tradition pertence à Bay Tradition; é por isso que o apoio ao movimento, abaixo da divisão, atribui ao Arts and Crafts apenas a parcela do Craftsman. O apoio ao movimento é medido em pontos de peso: os cinco detalhes somam cinco pontos no total, e os 3,5 pontos do Craftsman correspondem aos seus 70%.

11.1 Como funciona a ponderação

A especificidade é calculada, não declarada. Um detalhe reivindicado por um estilo é discriminatório; um detalhe reivindicado por seis, quase não o é. O peso é o inverso do número de estilos que o reivindicam e é obtido a `typical_detail/2`, sem a necessidade de uma tabela ajustada manualmente:

detalhes	reivindicado por	peso
`tapered_columns`	somente para profissionais	1,00
`deep_eaves`	artesão, pradaria	0,50
`bay_window`	quatro estilos vitorianos	0,25

Isso é importante para a defensabilidade. Não há nenhum coeficiente que alguém possa acusar o VE de ter feito o ajuste: as únicas entradas são quais detalhes pertencem a quais estilos, e uma discordância diz respeito a **um fato, em um ponto específico**, que altera a aritmética de forma transparente.

11.2 Quando se recusa a decidir

```
?- report([exposed_rafters, deep_eaves, band_windows, art_glass]).
```

```
observed: [exposed_rafters,deep_eaves,band_windows,art_glass]
evidence divides as:
   37.5%   prairie
   37.5%   craftsman
   12.5%   international
   12.5%   first_bay_tradition
movement support:
   arts_and_crafts       1.5000
   bay_tradition         0.5000
```

Um empate, e é assim que deve ser. Considerados em conjunto, esses quatro detalhes não distinguem o estilo Craftsman do Prairie: dois são comuns, e os dois que não são apontam, cada um, para um lado — a ontologia afirma isso diretamente, ao indicar que o estilo Prairie compartilha grande parte dos detalhes do Craftsman. Um classificador de "caixa preta" poderia ter escolhido um deles e retornado um número com alto grau de confiança. Isso indica ao VE que as fotografias não contêm evidências discriminatórias e, por implicação, o que deve ser fotografado: a forma do telhado e o volume, onde os dois estilos realmente diferem. As duas proporções menores provêm de detalhes compartilhados com mais um estilo cada: janelas em faixa com o Estilo Internacional e vigas expostas com a Tradição First Bay.

11.3 A carga da prova não é probabilidade

A saída indica como os detalhes observados **se distribuem entre os estilos que poderiam explicá-los**. Essa é uma afirmação honesta e diferente de uma probabilidade calibrada, que teria de provir de um modelo ajustado a fotografias reais. Essa é a camada lógica que tal modelo alimentaria, não um substituto para ele.

O que um sistema de visão teria que oferecer, caso fosse desenvolvido, resume-se a três coisas. Primeiro, um programa que reconheça cada detalhe em uma fotografia. Segundo, seus escores teriam que ser verificados de modo que, para cada detalhe, entre as casas que receberam um escore de cerca de 0,8, o detalhe estivesse presente em cerca de 80%. Terceiro, ele teria que ser treinado com fotografias semelhantes às que serão apresentadas a ele. Nada disso existe hoje. A ontologia é, deliberadamente, a parte mais fácil do problema.

12 Por que as palavras de estilo induzem ao erro e o que o programa faz a respeito

O texto de anúncio imobiliário da Califórnia está repleto de palavras de estilo que se **referem a algo diferente da casa**. Um sistema ingênuo de correspondência de palavras falha em todas elas, e cada uma delas representou um verdadeiro fracasso durante o desenvolvimento:

```
"Craftsman quality throughout."        workmanship
"Colonial doors and trim."             a door profile
"Victorian molding and high ceilings." a molding profile
"Enjoy the Mediterranean climate."     the weather
"Contemporary living at its finest."   marketing
"Ranch lifestyle in the country."      not a house
"Quiet mid-century neighborhood."      the neighborhood
"Desirable Eichler neighborhood."      next door to one is not being one
"Walk to Mission schools."             a school district
"Home on Prairie Street."              a street
"Tudor Drive location."                a street
"A home with storybook charm."         puffery
"Spanish tile roof."                   a roofing material
```

```
"Drive to Monterey Bay in an hour."    a bay
```

Agora, todas elas não geram mais nenhum sinalizador de estilo. A falha é genérica — uma palavra de estilo seguida por um substantivo que não seja "house" —, portanto, a condição de verificação também é genérica: uma lista de substantivos que não sejam "house" aplicada a todas as palavras de estilo sem modificadores, em vez de um caso específico para cada estilo.

Estão em uso três mecanismos de proteção:

guard	exemplo
A próxima palavra é um substantivo que não se refere a uma casa	`quality`, `doors`, `climate`, `neighborhood`, `Drive`
a palavra anterior altera o significado	`Spanish` **colonial**, **Rancho** `Sea`, **Rancho** `horse`
a palavra em si é removida por completo	`mission` — um bairro, uma rua e um santo, antes mesmo de ser um estilo

`"Spanish tile roof"` merece destaque. O sinalizador de estilo é suprimido porque `Spanish` está modificando um material de cobertura — mas `detail_clay_tile_roof` ainda é acionado, de modo que a evidência é mantida sem que o estilo seja declarado.

13 Limites conhecidos e pontos contestados

Registrados aqui, em vez de ocultados, porque um leitor que conheça a área vai descobri-los de qualquer maneira.

`victorian` é uma era, não um movimento. Ela se situa no eixo dos movimentos por falta de um quinto eixo. No uso comum, trata-se dela como um estilo; mas não é.

A Prairie é registrada como influência, não como incorporação. É contestado se a Prairie School pertence ao movimento Arts and Crafts: Wright foi membro fundador da Chicago Arts and Crafts Society. A ontologia registra a Prairie como influenciada pelo movimento, e não como sua expressão, de modo que uma bandeira da Prairie nunca se identifica com o Arts and Crafts.

O grupo espanhol não tem uma categoria abrangente. Os estilos "Mission", "Colonial Espanhol", "Mediterrâneo" e "Monterey" são equivalentes, pois seus limites são genuinamente contestados. Inventar um estilo-pai significaria impor uma taxonomia que o setor não compartilha.

`monterey` combina dois estilos — o colonial da década de 1830 e o revivalista da década de 1920 — porque é o que consta na descrição do MLS.

`eichler` é uma construtora, não um estilo. Foi incluída porque o setor a considera como tal e atribui um valor mais alto às casas Eichler em Palo Alto, Sunnyvale, San Rafael e Walnut Creek.

Quase nunca há menção a dois termos no texto do anúncio — `minimal_traditional` e `neo_eclectic` são termos relacionados à preservação e ao comércio que os corretores não costumam utilizar. É preferível obter ambos a partir de dados estruturados.

`bay_window` pode ser comum demais para ser útil em São Francisco, onde é quase onipresente em casas vitorianas e eduardianas. É mantido para servir de contraste com as casas do estilo "ranch" e marcado para revisão.

A classificação abrange apenas estilos com detalhes registrados. Sete estilos — Revival Colonial, Neoclássico, Toscano, Art Déco, Ranch, Neo-Eclético e Contemporâneo — não possuem detalhes típicos na ontologia; portanto, nenhum conjunto de detalhes observados poderá identificá-los, e cinco dos sete são comuns ou muito comuns na Califórnia. Sete indicadores de detalhes não são atribuídos a nenhum estilo e não têm peso. Uma parcela das evidências é,

portanto, uma divisão entre os estilos que a ontologia pode escorar, não entre todos os trinta e três. Da mesma forma, os pares de confusão são aqueles encontrados na prática até o momento: dezenove estilos não aparecem em nenhum deles, o que registra uma ausência de dados, não uma ausência de confusão.

Ainda ausentes: o Segundo Império e o Neogótico, da família vitoriana; o estilo Beaux-Arts e a Renascença italiana; e, no eixo das formas, os tipos de habitação com dois níveis, casas geminadas, duplex, cabanas, casas em forma de A e lofts.

14 Encontrando ilustrações

Os esboços a lápis apresentados neste artigo foram criados com o Grok, a pedido do editor e especificamente para este artigo. Trata-se de **ilustrações de um determinado tipo, e não de registros de edifícios específicos**. Quando um esboço traz o nome de um arquiteto, ele retrata as características do estilo desse profissional, e não uma casa que ele tenha construído; nada neles deve ser interpretado como documentação de um imóvel existente. Uma imagem gerada também pode apresentar erros de detalhes de maneiras que uma fotografia não pode: cada uma foi verificada em relação à descrição que ilustra, e o único ponto em que o esboço e o texto diferem — a villa toscana, que omite a garagem voltada para a frente, típica do estilo arquitetônico definido na seção — está indicado na legenda.

As fotografias são um caso à parte. Elas foram escolhidas tanto por causa dos direitos de autor quanto pelo que retratam, e provêm de duas coleções da Biblioteca do Congresso.

HABS — o Historic American Buildings Survey, da Biblioteca do Congresso, é a fonte mais confiável de imagens publicáveis: explicitamente de domínio público, em alta resolução, fotografadas profissionalmente e criadas especificamente para documentar a arquitetura.

- Biblioteca do Congresso, coleção HABS/HAER/HALS (endereço nas referências)

O **Arquivo Carol M. Highsmith** é a contrapartida em cores: edifícios fotografados em todo o país a partir de 1980 e doados pela fotógrafa à Biblioteca, que não registra nenhuma restrição conhecida quanto à publicação.

As fotografias de indicação ao Registro Nacional são um caso à parte. Elas costumam ser fornecidas por equipes de preservação estaduais ou locais, e não por funcionários federais; por isso, o Serviço Nacional de Parques (NPS) remete às suas próprias diretrizes sobre conteúdo e direitos autorais, em vez de declarar a documentação como de domínio público. **Elas são um excelente material de pesquisa, mas representam um risco quando se trata de publicação**.

As ferramentas de corpus utilizadas neste trabalho refletem essa divisão. Cada fotografia possui um `rights_status` que, por padrão, remete para `unknown`, e a visualização `publishable_photos` só aceita uma imagem mediante uma determinação positiva, com uma linha de atributos onde eles forem exigidos. **Nada se torna publicável por omissão**. Todas as seis fotografias deste artigo passam nesse teste.

15 Disponibilidade do software

Os arquivos do programa e seus testes estão publicados junto com este artigo como um download separado, *Prolog code (zip)*, na página do artigo. A ontologia é um único arquivo Prolog sem dependências externas aos próprios sistemas Prolog: ela utiliza a biblioteca de listas padrão e, no Scryer, mais duas bibliotecas padrão (abaixo). Todas as consultas e saídas apresentadas neste artigo foram verificadas no SWI-Prolog. O conjunto de testes e os exemplos impressos `check`, `describe` e `report` também foram executados no Trealla (Trealla Prolog contributors n.d.) — para o qual a ontologia foi originalmente escrita — e no Scryer Prolog, e os três sistemas imprimem o mesmo texto. Os fatos, as relações e os predicados de consulta são Prolog padrão ISO. Os três predicados de impressão — `describe/1`, `check/0` e `report/1` — utilizam `format/2`

e `forall/2`, que não são ISO: o Trealla e o SWI-Prolog os incorporam, e o Scryer os mantém em duas bibliotecas que o arquivo carrega automaticamente quando elas estão disponíveis. Ambos os arquivos estão reproduzidos no final deste artigo: a ontologia completa no Apêndice A e a seção arquitetônica da gramática no Apêndice B .

A ontologia vem acompanhada de um conjunto de testes com 50 casos que abrangem suas invariantes estruturais, seus predicados de consulta e o escore: os pesos, as distinções de formato de telhado e ambas as divisões de evidência apresentadas neste artigo são verificadas nesse conjunto; assim, uma alteração na ontologia que falsificaria uma figura apresentada falharia em um teste antes de mais nada. Os testes evitam os predicados de impressão e são aprovados no Trealla, no SWI-Prolog e no Scryer Prolog.

arquivo	o que é isso
`architectural_styles.pl`	a ontologia: definições, relações, escores
`mls_remarks.pl`	a gramática: entrada de texto, saída em colunas

16 Fontes:

As definições aqui apresentadas seguem os guias de estilo americanos padrão, analisados à luz da prática da Califórnia. McAlester (2013) é a referência em relação à qual as demais são avaliadas, e sua abordagem da forma e do estilo clássico livre "Queen Anne" está na base da separação entre forma e estilo utilizada neste texto. Whiffen (1969) é o relato acadêmico mais antigo sobre o mesmo tema; Poppeliers and Chambers (2003) e Blumenson (1981) são os breves guias ilustrados que um avaliador provavelmente terá à mão, e seus vocabulários são os que chegam aos textos dos anúncios imobiliários.

Quanto ao material sobre a Califórnia, o artigo se baseia em Kirker (1960) para os estilos do século XIX, Longstreth (1983) para a "Bay Tradition" e sua primeira geração, Winter (1980) para o bangalô e Gebhard and Winter (2003) para o "Period Revival" e as obras de inspiração espanhola do sul da Califórnia. O rancho é documentado a partir de ambos os extremos de sua história: May (1946) como era na época da venda e Hess (2004) como é visto hoje .

A prática de registrar o estilo como um campo de dados, em vez de como texto descritivo, segue o Registro Nacional: National Park Service (1997a) para saber o que uma declaração de estilo deve conter, National Park Service (1997b) para a classificação arquitetônica exigida pelo formulário de registro, e Ames and McClelland (2002) para empreendimentos residenciais do pós-guerra, de onde provêm as categorias vernáculas aqui mencionadas. O site do Getty J. Paul Getty Trust (n.d.) é o vocabulário controlado existente mais próximo para estilos e períodos; ele é mais amplo e menos aprofundado do que o necessário para interpretar uma listagem, e não separa os quatro eixos utilizados aqui.

As fotografias são provenientes da Biblioteca do Congresso: HABS (Library of Congress n.d.[b]) e do Arquivo Carol M. Highsmith (Library of Congress n.d.[a]).

References

Ames, David L. and Linda Flint McClelland (2002). *Historic Residential Suburbs: Guidelines for Evaluation and Documentation for the National Register of Historic Places*. National Register Bulletin 46. Washington, D.C.: National Park Service, United States Department of the Interior. URL: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (visited on 09/18/2026).

Blumenson, John J.-G. (1981). *Identifying American Architecture: A Pictorial Guide to Styles and Terms, 1600–1945*. 2nd ed., rev. and enl. First published 1977 by the American Association for State and Local History. New York: W. W. Norton.

Gebhard, David and Robert Winter (2003). *An Architectural Guidebook to Los Angeles*. Salt Lake City: Gibbs Smith.

Hess, Alan (2004). *The Ranch House*. New York: Harry N. Abrams.

J. Paul Getty Trust (n.d.). *Art and Architecture Thesaurus Online*. Getty Research Institute. URL: https://www.getty.edu/research/tools/vocabularies/aat/ (visited on 09/18/2026).

Kirker, Harold (1960). *California's Architectural Frontier: Style and Tradition in the Nineteenth Century*. Reprinted 1973 by Peregrine Smith. San Marino, California: Huntington Library.

Library of Congress (n.d.[a]). *Carol M. Highsmith Archive*. URL: https://www.loc.gov/pictures/collection/highsm/ (visited on 09/18/2026).

— (n.d.[b]). *Historic American Buildings Survey, Historic American Engineering Record, Historic American Landscapes Survey*. URL: https://www.loc.gov/collections/historic-american-buildings-landscapes-and-engineering-records/ (visited on 09/18/2026).

Longstreth, Richard W. (1983). *On the Edge of the World: Four Architects in San Francisco at the Turn of the Century*. New York and Cambridge, Massachusetts: Architectural History Foundation and MIT Press.

May, Cliff (1946). *Sunset Western Ranch Houses*. By the editorial staff of Sunset Magazine in collaboration with Cliff May; reprinted 1999 by Hennessey and Ingalls. San Francisco: Lane Publishing.

McAlester, Virginia Savage (2013). *A Field Guide to American Houses*. 2nd ed. New York: Alfred A. Knopf.

National Park Service (1997a). *How to Apply the National Register Criteria for Evaluation*. National Register Bulletin 15. Washington, D.C.: United States Department of the Interior. URL: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (visited on 09/18/2026).

— (1997b). *How to Complete the National Register Registration Form*. National Register Bulletin 16A. Washington, D.C.: United States Department of the Interior. URL: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (visited on 09/18/2026).

Poppeliers, John C. and S. Allen Chambers (2003). *What Style Is It? A Guide to American Architecture*. Revised. First published 1977 by the Preservation Press of the National Trust for Historic Preservation. Hoboken, New Jersey: John Wiley and Sons.

Trealla Prolog contributors (n.d.). *Trealla Prolog: a compact, efficient ISO Prolog interpreter*. MIT license. URL: https://github.com/trealla-prolog/trealla (visited on 09/18/2026).

Whiffen, Marcus (1969). *American Architecture Since 1780: A Guide to the Styles*. Cambridge, Massachusetts: MIT Press.

Winter, Robert (1980). *The California Bungalow*. Los Angeles: Hennessey and Ingalls.

A A ontologia: `architectural_styles.pl`

Esta é a base de conhecimento descrita neste artigo, reproduzida na íntegra tal como se encontrava no momento em que a edição foi para a impressão. Ela foi executada no Trealla, no SWI-Prolog e no Scryer Prolog, e requer apenas a biblioteca de listas padrão e, no Scryer, as duas bibliotecas padrão adicionais descritas na seção sobre disponibilidade de software. Os comentários nas linhas 827 e 848–849 sugerem um segundo estilo que expressa o movimento Arts and Crafts; não há nenhum (Seção11).

Chave da listagem Prolog

Os átomos são código e iguais em todas as edições; esta chave liga-os ao texto.

Átomo	Classe	Significado
`arts_and_crafts`	movimento	Movimento de design britânico do final do século XIX, uma reação contra o design vitoriano ornamentado e a construção industrial em série.
`bay_tradition`	movimento	Uma tradição regional da Área da Baía que se estende por três gerações: madeira de sequóia ou cedro sem pintura, projetos informais que se adaptam ao local em vez de seguirem um estilo...

Átomo	Classe	Significado
victorian	movimento	Ampla coleção familiar americana de imóveis e patrimônio histórico, abrangendo diversos estilos residenciais ornamentados e pitorescos, aproximadamente entre 1840 e 1910; na Califórnia...
art_deco	estilo	Modernismo geométrico, vertical e ornamental.
colonial	estilo	Estilo Neocolonial Americano: simétrico, com detalhes clássicos, inspirado nos estilos georgiano e federal.
contemporary	estilo	Projeto que enfatiza o vocabulário arquitetônico vigente NA ÉPOCA DA CONSTRUÇÃO, em vez de seguir uma tendência de revivalismo histórico.
craftsman	estilo	O estilo americano mais intimamente associado ao movimento Arts and Crafts e que, na Califórnia, é mais comumente representado pelo bangalô Craftsman.
dutch_colonial	estilo	Visualmente distinto o suficiente para justificar sua separação do estilo Colonial Revival: o telhado em duas águas é inconfundível e tem pouco em comum com o estilo simétrico...
edwardian	estilo	Termo utilizado no setor imobiliário e de preservação da Região da Baía para se referir a obras residenciais do início do século XX, especialmente em São Francisco, por volta de 1900 a 1920.
eichler	estilo	O modernismo em conjuntos habitacionais de Joseph Eichler.
english_cottage	estilo	Pequeno, assimétrico e pitoresco edifício em estilo neorrenascentista, frequentemente chamado erroneamente de Tudor.
first_bay_tradition	estilo	A primeira geração regional da Área da Baía — Bernard Maybeck, Ernest Coxhead, Willis Polk e algumas obras de Julia Morgan.
french_normandy	estilo	Neoclassicismo Francês, também conhecido como Normandia Francesa ou Ecletismo Francês.
international	estilo	O modernismo europeu, tal como chegou à Califórnia por meio de Neutra, Schindler e seus seguidores.
italianate	estilo	Muito comum em São Francisco, especialmente nas casas geminadas com fachada plana e vãos inclinados dos bairros de Mission e Western Addition.
mediterranean	estilo	Estilo Neomediterrâneo: mais abrangente e eclético do que o colonial espanhol, geralmente de dimensões maiores e que combina influências italianas e renascentistas com as espanholas.
midcentury	estilo	O desenvolvimento do modernismo americano no pós-guerra: mais suave, mais voltado para o ambiente doméstico e mais flexível em relação aos materiais do que o Estilo Internacional, e construído em conjuntos habitacionais...
minimal_traditional	estilo	A casa compacta e quase sem ornamentos do final da Grande Depressão, dos anos da guerra e do período imediatamente posterior — a precursora direta da construção em massa do pós-guerra...
mission	estilo	Revival das Missões: o PRIMEIRO do grupo, cujo vocabulário é inspirado diretamente nas missões da Califórnia.
modern_farmhouse	estilo	Um vocabulário de estilo genuinamente contemporâneo, e algo diferente da FORMA vernácula rural da qual se inspira.
monterey	estilo	Algo tipicamente californiano e duas coisas que têm o mesmo nome.
neo_eclectic	estilo	Uma obra suburbana que combina motivos históricos sem se comprometer com nenhum deles.
neoclassical	estilo	Reproduz o vocabulário clássico em vez de simplesmente copiá-lo em escala doméstica, e é isso que o diferencia do estilo "Colonial Revival".
prairie	estilo	Estilo do Meio-Oeste inspirado em Wright, contemporâneo ao estilo Craftsman e com o qual compartilha grande parte de seus detalhes.
queen_anne	estilo	O subtipo vitoriano mais conhecido e, em São Francisco, aquele a que se refere com mais frequência o termo "vitoriano" quando usado sem qualificação.
ranch	estilo	FORMA: alongada, baixa, de um único andar.
sea_ranch	estilo	A terceira geração, cujo nome é uma referência ao empreendimento da costa de Sonoma: Joseph Esherick e MLTW — Charles Moore, Donlyn Lyndon, William Turnbull, Richard...
second_bay_tradition	estilo	A segunda geração — William Wurster, Gardner Dailey, Joseph Esherick.
shed_style	estilo	Várias coberturas inclinadas em ângulos opostos sobre um volume assimétrico.
shingle	estilo	Um revestimento contínuo de telhas de madeira estendido sobre uma volumetria irregular, subordinando os detalhes à superfície.
spanish_colonial	estilo	Neocolonial Espanhol: o repertório arquitetônico posterior, mais abrangente e muito mais elaborado que se seguiu ao Revival Missionário, inspirando-se na Espanha e na América Latina...
stick	estilo	Stick e Stick-Eastlake: tábuas verticais e diagonais aplicadas que realçam — ou decoram — a estrutura subjacente.
storybook	estilo	Estilo "Period Revival" deliberadamente caprichoso, às vezes chamado de "Storybook Tudor" ou "Hansel e Gretel".
streamline_moderne	estilo	O sucessor horizontal do Art Déco, com influências dos transatlânticos e da aerodinâmica.
tudor	estilo	Neorrenascentista Tudor.
tuscan	estilo	O jargão imobiliário da Califórnia, aproximadamente entre 1985 e 2010.
bungalow	forma	FORMA: baixa, compacta, de um ou um andar e meio, geralmente com uma varanda frontal proeminente.
farmhouse	forma	A FORMA: a forma vernacular rural — volume simples com telhado de duas águas, frequentemente com uma varanda e acréscimos posteriores.

Átomo	Classe	Significado
`foursquare`	forma	Estilo Foursquare americano, c. 1895–1930: um cubo de linhas retas com dois andares, telhado de quatro águas baixo com uma mansarda central, varanda que ocupa toda a largura da fachada e quatro cômodos por andar.
`hacienda`	forma	Uma planta em forma de pátio, acima de tudo: um único andar, com layout irregular, cômodos dispostos em torno de um pátio aberto.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* architectural_styles.pl - the architectural ontology as a knowledge base.

   This file is NOT the parser. mls_remarks.pl reads listing text and emits
   columns; this file says what the resulting names MEAN, how they relate, and
   what each style looks like. Keeping them apart matters: the grammar answers
   "did the remark say this?", the ontology answers "what is this?", and the
   two change for different reasons and at different rates.

   FOUR AXES, orthogonal but not independent. A house has a movement, a style,
   a form and detailing, recorded separately. The associations among them are
   EVIDENCE, not logical entailment:

       P(bungalow | craftsman) is high
       craftsman -> bungalow   is false

   Only expresses/2 is containment and licenses inference. influenced_by/2,
   related/2, typical_form/2, typical_detail/2 and confused_with/2 are
   declarative: they record what is known without letting it become a
   conclusion.

   Entry points:
     describe(+Id)              print a full record
     styles_of(+Movement, -Ss)  the styles expressing a movement
     confusable(?A, ?B)         pairs routinely mistaken for each other
     era(+Year, -Styles)        styles current in a given year
     axis_of(+Id, -Axis)

   Definitions follow general architectural usage and California/Bay Area
   trade practice. Where the two disagree the trade reading is given, since
   this ontology exists to read listing text. Points that are contested rather
   than settled are marked in the definition itself.  */

:- use_module(library(lists)).

/* Scryer Prolog keeps format/2 and forall/2 in libraries; SWI-Prolog and
   Trealla have them built in, and SWI has no library(format) to load. Loading
   both under catch/3, after the file, suits all three. */
:- initialization(catch(use_module(library(format)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

/* The facts below are grouped by subject -- each style's period, definition,
   characteristics and detailing sit together -- so the clauses of any one
   predicate are spread through the file. Declared discontiguous because a
   strict ISO system otherwise discards the earlier clauses of each: SWI warns
   and carries on, Scryer overwrites, and the ontology then loads incomplete.
   See tests/test_architectural_styles.pl. */
:- discontiguous(axis/2).
```

```
:- discontiguous(movement/1).
:- discontiguous(style/1).
:- discontiguous(form/1).
:- discontiguous(detail/1).
:- discontiguous(period/3).
:- discontiguous(definition/2).
:- discontiguous(characteristic/2).
:- discontiguous(prevalence/3).
:- discontiguous(expresses/2).
:- discontiguous(influenced_by/2).
:- discontiguous(related/2).
:- discontiguous(typical_form/2).
:- discontiguous(typical_detail/2).
:- discontiguous(confused_with/2).
:- discontiguous(problem/1).

/* ============================================================
   AXES
   ============================================================ */

axis(movement, 'A movement, era or regional tradition. Expressed BY styles; not itself a
↪  style.').
axis(style,    'A specific architectural style: a recognisable design vocabulary.').
axis(form,     'The shape of the building, independent of its style vocabulary.').
axis(detail,   'A visible feature. Evidence of style, never proof of it.').

axis_of(Id, movement) :- movement(Id), !.
axis_of(Id, style)    :- style(Id), !.
axis_of(Id, form)     :- form(Id), !.
axis_of(Id, detail)   :- detail(Id).

/* ============================================================
   MOVEMENTS
   ============================================================ */

movement(arts_and_crafts).
movement(victorian).
movement(bay_tradition).

period(arts_and_crafts, 1880, 1930).
definition(arts_and_crafts,
  'Late-19th-century British design movement, a reaction against ornate \
Victorian design and mass-produced industrial building. Emphasised \
simplicity, craftsmanship, natural materials and buildings appropriate to \
their setting. A MOVEMENT, not one narrowly defined style: more than one \
style expresses it, and its influence reaches others still.').

period(victorian, 1840, 1910).
definition(victorian,
  'Broad American real-estate and preservation family covering several ornate \
and picturesque residential styles, roughly 1840-1910; in California \
particularly Italianate, Stick/Eastlake and Queen Anne. Strictly an ERA and \
family rather than a movement or a style, and placed on this axis for want of \
a fifth: San Francisco trade usage speaks of a "Victorian" as though it were \
a style, so it must be emitted, but it is not one. Note the dates do not stop \
at Queen Victoria''s death in 1901 - houses in these styles kept being built.').

period(bay_tradition, 1890, 9999).
definition(bay_tradition,
  'Bay Area regional tradition running through three generations: unpainted \
redwood or cedar, informal plans that follow the site rather than a style \
book, and a preference for regional material over imported vocabulary. \
Distinct from Midcentury Modern, which is International-derived; this line is \
regionalist and material-led, and usually one-off architect work.').

```

```
/* ============================================================
   STYLES - Arts and Crafts line
   ============================================================ */

style(craftsman).
period(craftsman, 1900, 1930).
expresses(craftsman, arts_and_crafts).
definition(craftsman,
  'The American style most closely associated with the Arts and Crafts \
movement, and in California most often executed as the Craftsman bungalow. \
Visible craftsmanship rather than applied ornament; exposed structure; \
natural materials; earth tones; integration with the landscape.').
characteristic(craftsman, 'Exposed wood construction - rafters, brackets, beams, substantial
↪  porch posts').
characteristic(craftsman, 'Broad low- or moderately-pitched roof with deep eaves').
characteristic(craftsman, 'Prominent porch on heavy tapered or square columns').
characteristic(craftsman, 'Multi-paned upper sashes, often over plain lower sashes').
characteristic(craftsman, 'Built-in cabinetry, benches, bookcases and inglenook fireplaces').
characteristic(craftsman, 'Natural materials - wood shingle or siding, river rock, clinker
↪  brick').
typical_form(craftsman, bungalow).
typical_detail(craftsman, exposed_rafters).
typical_detail(craftsman, tapered_columns).
typical_detail(craftsman, built_ins).
typical_detail(craftsman, deep_eaves).
typical_detail(craftsman, knee_braces).
typical_detail(craftsman, river_rock).
typical_detail(craftsman, box_beams).
typical_detail(craftsman, art_glass).
prevalence(craftsman, california, very_common).

style(prairie).
period(prairie, 1900, 1920).
influenced_by(prairie, arts_and_crafts).
related(prairie, craftsman).
definition(prairie,
  'Wright-derived Midwestern style, contemporaneous with Craftsman and \
sharing much of its detailing. NOT a subtype of Arts and Crafts: Prairie \
School developed alongside the movement and was influenced by it, and \
historians describe it as paralleling rather than belonging to it. \
Containment would make every Prairie house assert Arts and Crafts, which the \
history does not support.').
characteristic(prairie, 'Strong horizontal emphasis; massing wider than tall').
characteristic(prairie, 'Low-pitched hipped roof with wide overhanging eaves').
characteristic(prairie, 'Bands of windows, often with art glass').
characteristic(prairie, 'Massive central chimney').
typical_detail(prairie, band_windows).
typical_detail(prairie, deep_eaves).
typical_detail(prairie, art_glass).
typical_detail(prairie, built_ins).
prevalence(prairie, california, uncommon).

/* ============================================================
   STYLES - Bay Area regional line
   ============================================================ */

style(shingle).
period(shingle, 1880, 1910).
related(shingle, first_bay_tradition).
definition(shingle,
  'A continuous wood-shingle skin stretched over irregular massing, \
subordinating detail to surface. Strongly connected to the First Bay \
Tradition in Northern California.').
characteristic(shingle, 'Unbroken shingle cladding over walls and roof alike').
characteristic(shingle, 'Irregular, asymmetrical massing with few corners emphasised').
```

```
characteristic(shingle, 'Minimal trim; openings cut into the surface').
typical_detail(shingle, shingle_siding).
prevalence(shingle, california, uncommon).

style(first_bay_tradition).
related(first_bay_tradition, shingle).
period(first_bay_tradition, 1890, 1920).
expresses(first_bay_tradition, bay_tradition).
related(first_bay_tradition, arts_and_crafts).
definition(first_bay_tradition,
  'The first Bay Area regional generation - Bernard Maybeck, Ernest Coxhead, \
Willis Polk, and some of Julia Morgan''s work. Closely tied to Arts and \
Crafts and the Shingle Style; vernacular building adapted to landscape. \
Berkeley and the Oakland hills.').
characteristic(first_bay_tradition, 'Unpainted wood shingle skin, weathering to grey').
characteristic(first_bay_tradition, 'Steep site adaptation; entry sequences that climb or
↪  descend').
characteristic(first_bay_tradition, 'Exposed structure, often idiosyncratic and hand-worked').
typical_detail(first_bay_tradition, shingle_siding).
typical_detail(first_bay_tradition, exposed_rafters).
prevalence(first_bay_tradition, california, uncommon).

style(second_bay_tradition).
period(second_bay_tradition, 1930, 1965).
expresses(second_bay_tradition, bay_tradition).
definition(second_bay_tradition,
  'The second generation - William Wurster, Gardner Dailey, Joseph Esherick. \
Simpler, regional, wood-oriented modernism. This is the generation usually \
meant by the bare phrase "Bay Region style".').
characteristic(second_bay_tradition, 'Plain wood siding or shingle; little ornament').
characteristic(second_bay_tradition, 'Large simple windows; indoor-outdoor planning').
characteristic(second_bay_tradition, 'Modest scale and deliberately unmonumental massing').
typical_detail(second_bay_tradition, shingle_siding).
prevalence(second_bay_tradition, california, uncommon).

style(sea_ranch).
period(sea_ranch, 1963, 9999).
expresses(sea_ranch, bay_tradition).
definition(sea_ranch,
  'The third generation, named for the Sonoma coast development: Joseph \
Esherick and MLTW - Charles Moore, Donlyn Lyndon, William Turnbull, Richard \
Whitaker - with Lawrence Halprin''s landscape plan. Inherits the regionalism \
but is not synonymous with the Second Tradition.').
characteristic(sea_ranch, 'Shed roofs, often multiple and at odd angles').
characteristic(sea_ranch, 'Unpainted vertical wood siding; no eaves or trim').
characteristic(sea_ranch, 'Forms shaped by wind and site rather than by style').
typical_detail(sea_ranch, shed_roof).
related(sea_ranch, shed_style).
prevalence(sea_ranch, california, rare).

/* ============================================================
   STYLES - the Victorian family
   ============================================================ */

style(queen_anne).
period(queen_anne, 1880, 1910).
expresses(queen_anne, victorian).
definition(queen_anne,
  'The most familiar Victorian subtype and, in San Francisco, the one most \
often meant by "Victorian" without qualification. Picturesque and \
deliberately irregular.').
characteristic(queen_anne, 'Asymmetrical facade and complex roofline').
characteristic(queen_anne, 'Corner turret or tower').
characteristic(queen_anne, 'Wraparound or wrapping porch with turned posts').
characteristic(queen_anne, 'Patterned shingles - fishscale, sawtooth - in gable ends').
```

```
characteristic(queen_anne, 'Spindlework and applied ornament').
typical_detail(queen_anne, turret).
typical_detail(queen_anne, fishscale_shingles).
typical_detail(queen_anne, spindlework).
typical_detail(queen_anne, wraparound_porch).
typical_detail(queen_anne, bay_window).
prevalence(queen_anne, california, common).

style(italianate).
period(italianate, 1855, 1890).
expresses(italianate, victorian).
definition(italianate,
  'Very common in San Francisco, particularly in the flat-front and \
slanted-bay row houses of the Mission and Western Addition. Vertical \
proportions, classical detail applied to a simple box.').
characteristic(italianate, 'Bracketed cornice, often deep and heavily ornamented').
characteristic(italianate, 'Tall narrow windows, frequently round-headed').
characteristic(italianate, 'Flat or very low-pitched roof behind a parapet').
characteristic(italianate, 'Slanted or squared bay windows').
typical_detail(italianate, bracketed_cornice).
typical_detail(italianate, bay_window).
prevalence(italianate, california, common).

style(stick).
period(stick, 1870, 1895).
expresses(stick, victorian).
definition(stick,
  'Stick and Stick-Eastlake: applied vertical and diagonal boards expressing \
- or decorating - the frame beneath. Transitional between Italianate and \
Queen Anne, and often mixed with both.').
characteristic(stick, 'Applied vertical, horizontal and diagonal stickwork on the wall
↪  plane').
characteristic(stick, 'Squared bay windows').
characteristic(stick, 'Machine-turned Eastlake ornament at porches and gables').
typical_detail(stick, bay_window).
prevalence(stick, california, uncommon).

style(edwardian).
period(edwardian, 1901, 1920).
definition(edwardian,
  'A Bay Area real-estate and preservation term for early-20th-century \
residential work, especially San Francisco c.1900-1920. NOT a Victorian \
subtype and deliberately given no parent: it is the FOLLOWING era, and in San \
Francisco it effectively means the architecture of the post-1906 rebuilding. \
Primarily a period designation rather than a discrete formal style - \
generally less ornate than late Victorian work, often incorporating \
Classical Revival, Craftsman or transitional detailing. A classifier should \
not treat it as having a fixed set of characteristics.').
characteristic(edwardian, 'Plainer wall surfaces than Victorian work; restrained ornament').
characteristic(edwardian, 'Bay windows retained, detail simplified').
characteristic(edwardian, 'Frequently mixed vocabulary - classical, Craftsman or
↪  transitional').
typical_detail(edwardian, bay_window).
prevalence(edwardian, california, common).

/* ============================================================
   STYLES - Period Revival
   ============================================================ */

style(tudor).
period(tudor, 1910, 1940).
definition(tudor,
  'Tudor Revival. Routinely over-applied in California listing copy to any \
steep-roofed Period Revival house; see english_cottage and french_normandy \
for the readings it displaces.').
```

```
characteristic(tudor, 'Steeply pitched front-facing gables').
characteristic(tudor, 'Half-timbering with stucco or brick infill').
characteristic(tudor, 'Tall narrow casement windows in multiple groups').
characteristic(tudor, 'Massive prominent chimney, sometimes with chimney pots').
typical_detail(tudor, half_timbering).
confused_with(tudor, english_cottage).
confused_with(tudor, french_normandy).
prevalence(tudor, california, common).

style(english_cottage).
period(english_cottage, 1920, 1940).
definition(english_cottage,
  'Small, asymmetrical and picturesque Period Revival, frequently miscalled \
Tudor. The distinguishing absence is half-timbering; the distinguishing \
presence is the rolled or catslide roof sweeping low over the entry.').
characteristic(english_cottage, 'Steep roof sweeping low, sometimes to head height, over the
↪  entry').
characteristic(english_cottage, 'Asymmetrical, cottage-scaled massing').
characteristic(english_cottage, 'Stucco, brick or stone; little or no half-timbering').
characteristic(english_cottage, 'Arched plank entry door').
confused_with(english_cottage, tudor).
confused_with(english_cottage, storybook).
prevalence(english_cottage, california, common).

style(french_normandy).
period(french_normandy, 1920, 1940).
definition(french_normandy,
  'French Revival, also called French Normandy or French Eclectic. California \
has substantial numbers, and they too are commonly mislabelled Tudor.').
characteristic(french_normandy, 'Steeply pitched HIPPED roof - the clearest separation from
↪  Tudor').
characteristic(french_normandy, 'Round or polygonal entry turret, often housing the stair').
characteristic(french_normandy, 'Brick, stone or stucco, sometimes mixed').
confused_with(french_normandy, tudor).
prevalence(french_normandy, california, uncommon).

style(storybook).
period(storybook, 1920, 1940).
definition(storybook,
  'Deliberately whimsical Period Revival, sometimes called Storybook Tudor or \
Hansel-and-Gretel. A real Bay Area and Southern California idiom, though the \
word is also loose marketing copy for anything merely cute.').
characteristic(storybook, 'Exaggeratedly steep and irregular rooflines').
characteristic(storybook, 'False thatch - rolled eaves imitating a thatched roof').
characteristic(storybook, 'Turrets, undulating walls, deliberately crooked detail').
confused_with(storybook, english_cottage).
prevalence(storybook, california, rare).

style(colonial).
period(colonial, 1890, 1955).
definition(colonial,
  'American Colonial Revival: symmetrical, classically detailed, derived from \
Georgian and Federal precedent. Not to be confused with Spanish Colonial \
Revival, which shares only the word.').
characteristic(colonial, 'Symmetrical facade with centred entry').
characteristic(colonial, 'Classical entry surround - pilasters, pediment, fanlight').
characteristic(colonial, 'Double-hung sash windows in balanced pairs').
confused_with(colonial, spanish_colonial).
prevalence(colonial, california, common).

style(dutch_colonial).
period(dutch_colonial, 1895, 1940).
definition(dutch_colonial,
  'Visually distinctive enough to warrant separation from Colonial Revival: \
the gambrel roof is unmistakable and shares little with the symmetrical \
```

```
Georgian-derived form.').
characteristic(dutch_colonial, 'Gambrel roof - two pitches to a side, the lower much
↪  steeper').
characteristic(dutch_colonial, 'Full-width shed dormer front and often rear').
prevalence(dutch_colonial, california, uncommon).

style(neoclassical).
period(neoclassical, 1895, 1950).
definition(neoclassical,
  'Reproduces the classical vocabulary rather than quoting it at domestic \
scale, which is what separates it from Colonial Revival.').
characteristic(neoclassical, 'Full-height portico with columns and pediment').
characteristic(neoclassical, 'Strict symmetry').
characteristic(neoclassical, 'Correct classical orders rather than free adaptation').
confused_with(neoclassical, colonial).
prevalence(neoclassical, california, rare).

/* ============================================================
   STYLES - the Spanish-derived group
   Siblings, deliberately without an umbrella parent: the boundaries between
   them are genuinely contested and inventing a family would assert a taxonomy
   the trade does not share.
   ============================================================ */

style(mission).
period(mission, 1890, 1915).
definition(mission,
  'Mission Revival: the FIRST of the group, taking its vocabulary directly \
from the California missions. Plainer and earlier than Spanish Colonial \
Revival, which supplanted it.').
characteristic(mission, 'Curvilinear shaped parapet - the espadana gable').
characteristic(mission, 'Arcaded porch or walkway').
characteristic(mission, 'Smooth stucco wall, large unornamented surfaces').
characteristic(mission, 'Quatrefoil window; occasional bell tower').
typical_detail(mission, mission_parapet).
typical_detail(mission, arcade).
typical_detail(mission, clay_tile_roof).
confused_with(mission, spanish_colonial).
prevalence(mission, california, uncommon).

style(spanish_colonial).
period(spanish_colonial, 1915, 1940).
definition(spanish_colonial,
  'Spanish Colonial Revival: the later, broader and far more elaborate \
vocabulary that followed Mission Revival, drawing on Spain and Latin America \
rather than the missions alone. The commonest of the group in California.').
characteristic(spanish_colonial, 'White or cream stucco walls').
characteristic(spanish_colonial, 'Low-pitched red clay tile roof, little eave overhang').
characteristic(spanish_colonial, 'Arched openings - doors, windows, passageways').
characteristic(spanish_colonial, 'Wrought iron grilles, balconets and railings').
characteristic(spanish_colonial, 'Asymmetrical massing, often around a courtyard').
typical_detail(spanish_colonial, clay_tile_roof).
typical_detail(spanish_colonial, arched_openings).
typical_detail(spanish_colonial, wrought_iron).
typical_detail(spanish_colonial, courtyard).
typical_form(spanish_colonial, hacienda).
confused_with(spanish_colonial, mission).
confused_with(spanish_colonial, mediterranean).
prevalence(spanish_colonial, california, very_common).

style(mediterranean).
period(mediterranean, 1915, 1940).
definition(mediterranean,
  'Mediterranean Revival: broader and more eclectic than Spanish Colonial, \
usually larger, and mixing Italian and Renaissance sources with Spanish ones. \
```

```
The boundary with Spanish Colonial Revival is contested and porous.').
characteristic(mediterranean, 'Larger, often symmetrical, frequently two-storey').
characteristic(mediterranean, 'Tile roof with greater eave overhang than Spanish Colonial').
characteristic(mediterranean, 'Classical or Renaissance detail - balustrades, quoins,
↪  arcades').
typical_detail(mediterranean, clay_tile_roof).
typical_detail(mediterranean, arched_openings).
confused_with(mediterranean, spanish_colonial).
confused_with(mediterranean, tuscan).
prevalence(mediterranean, california, common).

style(monterey).
period(monterey, 1830, 1945).
definition(monterey,
  'Uniquely Californian, and two things sharing a name. The historic MONTEREY \
COLONIAL (1830s-40s) is a hybrid of Spanish/Mexican adobe construction with \
Anglo-American and New England elements - the Larkin House in Monterey is the \
prototype. The MONTEREY REVIVAL (1920s-40s) is the later commercial style. \
One identifier serves both because MLS copy almost never distinguishes them, \
and in California a listing saying "Monterey" means the revival in nearly \
every case.').
characteristic(monterey, 'Two storeys with a cantilevered second-storey balcony across the
↪  facade').
characteristic(monterey, 'Stucco or adobe walls; low-pitched tile or shingle roof').
characteristic(monterey, 'Spanish Colonial detail applied to an Anglo-American form').
typical_detail(monterey, second_story_balcony).
typical_detail(monterey, clay_tile_roof).
typical_detail(monterey, adobe).
prevalence(monterey, california, uncommon).


style(tuscan).
period(tuscan, 1985, 2010).
definition(tuscan,
  'The California tract idiom of roughly 1985-2010. Recorded separately from \
Mediterranean Revival rather than folded into it because it is a distinct \
market period with a distinct - and now often negative - buyer reaction, \
which matters more for valuation than its stylistic ancestry.').
characteristic(tuscan, 'Heavy textured stucco, often in ochre or terracotta tones').
characteristic(tuscan, 'Stacked stone veneer at the base and entry').
characteristic(tuscan, 'Arched entries and window heads; faux-aged finishes').
characteristic(tuscan, 'Prominent front-facing garage').
confused_with(tuscan, mediterranean).
prevalence(tuscan, california, common).

/* ============================================================
   STYLES - Shingle, and the modern line
   ============================================================ */


style(art_deco).
period(art_deco, 1925, 1940).
definition(art_deco,
  'Geometric, vertical, ornamental modernism. More common in California \
multifamily and commercial work than in single-family houses, but the \
residential stock is real, particularly in San Francisco, Oakland and \
Alameda.').
characteristic(art_deco, 'Vertical emphasis; stepped or setback massing').
characteristic(art_deco, 'Zigzag, chevron and floral geometric ornament').
characteristic(art_deco, 'Smooth wall surfaces with decorative concentration at openings').
confused_with(art_deco, streamline_moderne).
prevalence(art_deco, california, uncommon).

style(streamline_moderne).
period(streamline_moderne, 1930, 1945).
```

```
related(streamline_moderne, art_deco).
definition(streamline_moderne,
  'The horizontal successor to Art Deco, borrowing from ocean liners and \
aerodynamics. The two are frequently conflated and look nothing alike: Deco \
is vertical and ornamental, Moderne horizontal and smooth.').
characteristic(streamline_moderne, 'Rounded corners and curved wall planes').
characteristic(streamline_moderne, 'Horizontal banding, often as raised speed lines').
characteristic(streamline_moderne, 'Glass block, porthole windows, pipe railings').
characteristic(streamline_moderne, 'Flat roof; smooth white or pastel stucco').
typical_detail(streamline_moderne, glass_block).
confused_with(streamline_moderne, art_deco).
prevalence(streamline_moderne, california, uncommon).

style(international).
period(international, 1930, 1960).
definition(international,
  'European modernism as it reached California through Neutra, Schindler and \
their followers. Deliberately placeless - which is what separates it from the \
Bay Tradition, regionalist and wood-led, and from Midcentury Modern, its \
later, softer and more domestic American development.').
characteristic(international, 'Flat roof; no eave, no ornament, no cornice').
characteristic(international, 'Smooth unbroken wall plane, usually white').
characteristic(international, 'Ribbon windows and cantilevered volumes').
typical_detail(international, band_windows).
confused_with(international, midcentury).
prevalence(international, california, rare).

style(midcentury).
period(midcentury, 1945, 1975).
definition(midcentury,
  'The post-war American development of modernism: softer, more domestic and \
more material-friendly than the International Style, and built at tract scale \
as well as by architects.').
characteristic(midcentury, 'Open plan; low horizontal massing').
characteristic(midcentury, 'Large glazing, often floor to ceiling; clerestory windows').
characteristic(midcentury, 'Post-and-beam structure left visible').
characteristic(midcentury, 'Flat or low-pitched gable roof with wide overhang').
typical_detail(midcentury, post_and_beam).
typical_detail(midcentury, floor_to_ceiling_glass).
typical_detail(midcentury, clerestory).
typical_form(midcentury, ranch).
prevalence(midcentury, california, very_common).

style(eichler).
period(eichler, 1949, 1974).
related(eichler, midcentury).
definition(eichler,
  'Joseph Eichler''s tract modernism. Strictly a BUILDER rather than a style, \
but the trade uses it as a style designation and it carries a measurable \
premium in Palo Alto, Sunnyvale, San Rafael and Walnut Creek - which is \
reason enough for its own identifier in an appraisal ontology, whatever an \
architectural historian would say.').
characteristic(eichler, 'Post-and-beam structure with exposed beams').
characteristic(eichler, 'Floor-to-ceiling glass to private rear yards; blank street facade').
characteristic(eichler, 'Central atrium entry').
characteristic(eichler, 'Radiant-heated concrete slab; flat or low-gable roof').
typical_detail(eichler, post_and_beam).
typical_detail(eichler, atrium).
typical_detail(eichler, floor_to_ceiling_glass).
typical_detail(eichler, radiant_slab).
prevalence(eichler, california, uncommon).

style(shed_style).
period(shed_style, 1960, 1985).
related(shed_style, sea_ranch).
```

```
definition(shed_style,
  'Multiple shed roofs at opposing angles over asymmetrical massing. Sea \
Ranch is its most distinguished expression rather than a synonym for it.').
characteristic(shed_style, 'Several shed roofs meeting at odd angles').
characteristic(shed_style, 'Vertical wood siding; minimal trim and ornament').
characteristic(shed_style, 'Deliberately site-responsive, irregular plan').
typical_detail(shed_style, shed_roof).
prevalence(shed_style, california, uncommon).

/* ============================================================
   STYLES - post-war vernacular and after
   ============================================================ */

style(minimal_traditional).
period(minimal_traditional, 1935, 1950).
definition(minimal_traditional,
  'The compact, almost ornament-free house of the late Depression, the war \
years and immediately after - the direct precursor to the mass post-war \
Ranch, and enormously common in California. Conspicuously absent from most \
style lists because it is unglamorous. NOTE this is a preservation term: \
agents write "starter home" or "1940s cottage", so it is far better derived \
from structured data (year built, small footprint, single storey) than from \
listing text.').
characteristic(minimal_traditional, 'Compact, usually single storey, small footprint').
characteristic(minimal_traditional, 'Low or moderate roof pitch, close eaves').
characteristic(minimal_traditional, 'A vestigial front-facing gable as the only gesture').
characteristic(minimal_traditional, 'Almost no applied ornament').
prevalence(minimal_traditional, california, very_common).

style(ranch).
period(ranch, 1935, 1975).
definition(ranch,
  'A recognised architectural tradition - Cliff May, the California ranch, \
the western and suburban ranch - and separately a physical shape. This \
identifier is the STYLE; form(ranch) is the shape. A house may have either \
without the other.').
characteristic(ranch, 'Long, low, single-storey, ground-hugging massing').
characteristic(ranch, 'Low-pitched roof with wide eaves').
characteristic(ranch, 'Attached garage facing the street; picture window').
characteristic(ranch, 'Indoor-outdoor planning to a rear patio').
typical_form(ranch, ranch).
prevalence(ranch, california, very_common).

style(modern_farmhouse).
period(modern_farmhouse, 2010, 9999).
definition(modern_farmhouse,
  'A genuine contemporary style vocabulary, and a different thing from the \
rural vernacular FORM it borrows from. A 1900 farmhouse is the form without \
the style; a 2021 build is usually the style and was never a farm.').
characteristic(modern_farmhouse, 'Board-and-batten siding, usually white or very dark').
characteristic(modern_farmhouse, 'Standing-seam metal roof').
characteristic(modern_farmhouse, 'Black-framed windows; large simple gables').
characteristic(modern_farmhouse, 'Stripped-down vernacular massing without ornament').
typical_detail(modern_farmhouse, board_and_batten).
typical_form(modern_farmhouse, farmhouse).
prevalence(modern_farmhouse, california, common).

style(neo_eclectic).
period(neo_eclectic, 1980, 9999).
definition(neo_eclectic,
  'Suburban work combining historical motifs without committing to any one of \
them. Far better than calling everything built after 1980 "Contemporary". \
NOTE agents never write the word, so this will effectively only appear in \
trade or appraisal text.').
characteristic(neo_eclectic, 'Fragments of several revivals applied to one elevation').
```

```
characteristic(neo_eclectic, 'Mixed cladding - stone veneer, stucco, siding - on one face').
characteristic(neo_eclectic, 'Prominent projecting garage; two-storey entry feature').
prevalence(neo_eclectic, california, very_common).

style(contemporary).
period(contemporary, 1960, 9999).
definition(contemporary,
  'Design emphasising the architectural vocabulary current AT THE TIME OF \
CONSTRUCTION rather than adherence to a historical revival. The term is \
TEMPORALLY RELATIVE: a 1975 California house is properly Contemporary and \
does not stop being so as the decades pass. A Contemporary house may still \
borrow historical references, so "no historical vocabulary" is too strict a \
reading.').
characteristic(contemporary, 'Simplified forms; reduced applied ornament').
characteristic(contemporary, 'Large glazing; unconventional roof geometry').
characteristic(contemporary, 'Open plan').
prevalence(contemporary, california, very_common).

/* ============================================================
   FORMS - the shape of the building, independent of style
   ============================================================ */

form(bungalow).
definition(bungalow,
  'A FORM: low, compact, one or one-and-a-half storeys, usually with a \
prominent front porch. Very frequently executed in Craftsman vocabulary in \
California, which is why the two are conflated - but a Chicago bungalow is \
not Arts and Crafts, and plenty of California bungalows are plain builder \
work. A house is NOT a bungalow merely because it has Arts and Crafts \
detailing.').
prevalence(bungalow, california, very_common).

form(foursquare).
definition(foursquare,
  'American Foursquare, c.1895-1930: a boxy two-storey cube, low hipped roof \
with a central dormer, full-width porch, four rooms to a floor. A FORM - it \
was built in Craftsman, Prairie, Colonial Revival and plain vernacular dress \
alike, so it implies no style.').
prevalence(foursquare, california, common).

form(ranch).
definition(ranch,
  'A FORM: long, low, single-storey. Distinct from style(ranch): a 2020 \
contemporary house may have the ranch shape without the ranch style \
vocabulary, and a ranch-influenced split-level may have the style without the \
shape.').
prevalence(ranch, california, very_common).

form(farmhouse).
definition(farmhouse,
  'A FORM: the rural vernacular shape - simple gabled volume, often with a \
porch and later additions. See style(modern_farmhouse) for the contemporary \
vocabulary that borrows from it.').
prevalence(farmhouse, california, common).

form(hacienda).
definition(hacienda,
  'A courtyard PLAN as much as anything: single storey, rambling, rooms \
arranged around an open court. Placed on the form axis deliberately - in \
California MLS copy the word means almost anything vaguely Spanish and \
sprawling, so it should carry no stylistic inference.').
prevalence(hacienda, california, uncommon).

/* ============================================================
   DETAILS - evidence, never proof
```

```
   ============================================================ */

detail(exposed_rafters).  detail(box_beams).       detail(built_ins).
detail(tapered_columns).  detail(deep_eaves).      detail(knee_braces).
detail(river_rock).       detail(stone_piers).     detail(divided_light).
detail(art_glass).        detail(wainscoting).     detail(window_seat).
detail(turret).           detail(fishscale_shingles). detail(spindlework).
detail(bracketed_cornice). detail(wraparound_porch). detail(bay_window).
detail(pocket_doors).     detail(mansard_roof).    detail(half_timbering).
detail(clay_tile_roof).   detail(mission_parapet). detail(arcade).
detail(arched_openings).  detail(wrought_iron).    detail(courtyard).
detail(second_story_balcony). detail(adobe).       detail(post_and_beam).
detail(atrium).           detail(floor_to_ceiling_glass). detail(clerestory).
detail(radiant_slab).     detail(band_windows).    detail(glass_block).
detail(board_and_batten). detail(shingle_siding).  detail(shed_roof).
/* Roof shape. The article calls roof form the most reliable discriminator
   there is, so the shapes that do the discriminating are recorded like any
   other detail -- evidence, weighted by how many styles claim them. A gable
   is claimed by many and is therefore weak evidence, which is correct: it is
   the commonest roof in the state. */
detail(gable_roof).      detail(hipped_roof).     detail(gambrel_roof).
detail(catslide_roof).
detail(porte_cochere).

/* roof shape as evidence, from the distinctions the article draws */
typical_detail(french_normandy, turret).   /* round or polygonal entry turret */
typical_detail(storybook, turret).         /* a turret is part of the whimsy */
typical_detail(tudor, gable_roof).
typical_detail(french_normandy, hipped_roof).
typical_detail(english_cottage, catslide_roof).
typical_detail(dutch_colonial, gambrel_roof).
typical_detail(prairie, hipped_roof).
typical_detail(craftsman, gable_roof).
typical_detail(queen_anne, gable_roof).
typical_detail(storybook, catslide_roof).
typical_detail(minimal_traditional, gable_roof).

/* ============================================================
   QUERIES
   ============================================================ */

/* the styles expressing a movement */
styles_of(Movement, Styles) :-
    movement(Movement),
    findall(S, expresses(S, Movement), Styles).

/* pairs routinely mistaken for each other, in both directions */
confusable(A, B) :- confused_with(A, B).
confusable(A, B) :- confused_with(B, A).

/* styles current in a given year */
era(Year, Styles) :-
    findall(S, ( style(S), period(S, From, To), Year >= From, Year =< To ),
            Styles).

/* details that are evidence for a style. NOT a rule for inferring it: several
   styles share most of this vocabulary, which is why detailing sets no style
   flag in the parser. */
evidence_for(Style, Details) :-
    findall(D, typical_detail(Style, D), Details).

/* which styles a detail is evidence for -- usually more than one, which is
   the point */
evidence_of(Detail, Styles) :-
    detail(Detail),
```

```
    findall(S, typical_detail(S, Detail), Styles).

/* ---------- printing ---------- */

describe(Id) :-
    axis_of(Id, Axis),
    format("~w  [~w]~n", [Id, Axis]),
    ( period(Id, F, T) -> format("  period: ~w-~w~n", [F, T]) ; true ),
    ( prevalence(Id, california, P) -> format("  in California: ~w~n", [P]) ; true ),
    ( expresses(Id, M) -> format("  expresses: ~w~n", [M]) ; true ),
    ( influenced_by(Id, I) -> format("  influenced by: ~w (NOT containment)~n", [I]) ; true ),
    ( definition(Id, D) -> format("  ~w~n", [D]) ; true ),
    ( characteristic(Id, _)
      -> format("  characteristics:~n", []),
         forall(characteristic(Id, C), format("    - ~w~n", [C]))
      ;  true ),
    ( typical_detail(Id, _)
      -> format("  typical detailing (evidence, not entailment):~n", []),
         forall(typical_detail(Id, Dt), format("    - ~w~n", [Dt]))
      ;  true ),
    /* setof, not forall: confused_with/2 is often declared in BOTH
       directions, so a bare forall lists each pair twice */
    ( setof(X, confusable(Id, X), Xs)
      -> format("  routinely confused with:~n", []),
         forall(member(X, Xs), format("    - ~w~n", [X]))
      ;  true ).

/* ---------- integrity checks ----------
   Run check/0 after editing. These are the invariants the ontology relies on;
   the parser's tests cover behaviour, these cover structure. */

check :-
    findall(E, problem(E), Es),
    ( Es == [] -> format("ontology OK~n", [])
    ; forall(member(E, Es), format("PROBLEM: ~w~n", [E])) ).

problem(no_definition(Id))   :- ( style(Id) ; movement(Id) ; form(Id) ),
                                \+ definition(Id, _).
problem(no_period(Id))       :- ( style(Id) ; movement(Id) ), \+ period(Id, _, _).
problem(parent_not_movement(S, M)) :- expresses(S, M), \+ movement(M).
problem(child_not_style(S, M))     :- expresses(S, M), \+ style(S).
problem(unknown_detail(S, D))      :- typical_detail(S, D), \+ detail(D).
problem(unknown_form(S, F))        :- typical_form(S, F), \+ form(F).
problem(unknown_in_confusion(A, B)):- confused_with(A, B),
                                      ( \+ style(A) ; \+ style(B) ).
problem(style_and_movement(Id))    :- style(Id), movement(Id).

/* ============================================================
   SCORING FROM OBSERVED DETAIL
   Given the details seen across several photographs of one house, weigh the
   evidence for each style. Documented rules, arguable but written down -
   which is the point: an expert may disagree with a weighting, and can see
   exactly which one to argue with.

   Specificity is COMPUTED, not declared. A detail shared by one style
   discriminates; a detail shared by six barely does. That is the inverse of
   how many styles claim it, and it falls out of typical_detail/2 without any
   new facts:

       tapered_columns  -> craftsman only           weight 1.00
       deep_eaves       -> craftsman, prairie       weight 0.50
       bay_window       -> four Victorian styles    weight 0.25

   The result is a SHARE of the evidence, not a probability. It says how the
   observed detailing divides among the styles that could explain it, which is
```

```
   what "80% Craftsman, 20% Arts and Crafts beyond Craftsman" means. Calibrated
   probabilities have to come from a fitted model on real photographs; this is
   the logical layer that model would feed.
   ========================================================== */

/* how many styles claim this detail; 1 means diagnostic */
detail_specificity(Detail, W) :-
    evidence_of(Detail, Styles),
    length(Styles, N), N > 0,
    W is 1.0 / N.

/* weight of evidence for one style from a set of observed details */
style_support(Details, Style, Support) :-
    style(Style),
    findall(W, ( member(D, Details),
                 typical_detail(Style, D),
                 detail_specificity(D, W) ), Ws),
    sum_(Ws, Support),
    Support > 0.

/* the same for a movement, gathered from the styles that express it -- this
   is how a detail can support "Arts and Crafts beyond Craftsman": it belongs
   to a sibling style under the same movement */
movement_support(Details, Movement, Support) :-
    movement(Movement),
    findall(S, ( style_support(Details, St, S), expresses(St, Movement) ), Ss),
    sum_(Ss, Support),
    Support > 0.

sum_([], 0.0).
sum_([X|Xs], S) :- sum_(Xs, S0), S is S0 + X.

/* Ranked shares. Ranked is a list of Style-Percent, highest first, and the
   percentages sum to 100 across the styles with any support. */
style_shares(Details, Ranked) :-
    findall(Sup-St, style_support(Details, St, Sup), Pairs),
    sum_pairs_(Pairs, Total),
    Total > 0,
    findall(Pct-St, ( member(Sup-St, Pairs),
                      Pct0 is (Sup / Total) * 100,
                      Pct is round(Pct0 * 10) / 10 ), Scored),
    sort_desc_(Scored, Ranked).

/* Descending standard order, duplicates kept. Written out rather than called
   as sort/4, which is not ISO and is absent from some systems; the list is at
   most one entry per style, so an insertion sort costs nothing. */
sort_desc_([], []).
sort_desc_([X|Xs], Sorted) :-
    sort_desc_(Xs, Rest),
    insert_desc_(X, Rest, Sorted).

insert_desc_(X, [], [X]).
insert_desc_(X, [Y|T], Result) :-
    (  X @>= Y
    -> Result = [X, Y|T]
    ;  Result = [Y|Rest],
       insert_desc_(X, T, Rest) ).

sum_pairs_([], 0.0).
sum_pairs_([S-_|T], Total) :- sum_pairs_(T, T0), Total is T0 + S.

/* The reading an appraiser would want: the leading style, its share, and what
   else the detailing supports. Deliberately NOT a hard classification -- it
   reports the division of evidence and leaves the call to the reader. */
classify(Details, leading(Style, Pct), Rest) :-
```

```
    style_shares(Details, [Pct-Style|Rest]).

report(Details) :-
    format("observed: ~w~n", [Details]),
    ( style_shares(Details, Ranked)
      -> format("evidence divides as:~n", []),
         forall(member(P-S, Ranked), format("   ~1f%~t~10| ~w~n", [P, S]))
      ;  format("no style evidence in that detailing~n", []) ),
    ( movement_support(Details, _, _)
      -> format("movement support:~n", []),
         forall(movement_support(Details, Mv, Sv),
                format("   ~w~t~24| ~4f~n", [Mv, Sv]))
      ;  true ).
```

B A gramática: a seção de arquitetura do site `mls_remarks.pl`

O arquivo de gramática tem 2.431 linhas, a maioria delas relacionada a assuntos que não se referem ao estilo: qualidade, estado, dependências, armazenamento de veículos, condições de venda. Reproduzimos aqui apenas a seção arquitetônica, das linhas 426 a 1093 do arquivo utilizado para esta edição, que abrange as referências de estilo, o modificador "guard" para palavras de estilo, a linha regional da Área da Baía e os detalhes arquitetônicos. Os números das linhas correspondem aos do arquivo completo.

```
/* ---------- Architectural style ----------
   `craftsman` was not in the grammar at all - only `craftsmanship`, a quality
   word - so "1912 Craftsman" registered neither the style nor the era. Style
   is one of the "good bones" that decides whether an old house is restored or
   torn down, so it belongs beside geology here.

   Core grammar, not a tier pack: a Craftsman is a Craftsman in Vallejo as much
   as in Piedmont, it is merely rarer. (The Bay Area pack already carries
   `eichler` and `victorian`; those stay where they are - %% REVIEW whether
   they should move here too.) */
/* Styles are not a flat list - some CONTAIN others:

          ARTS AND CRAFTS  (the movement)
          |
          +-- CRAFTSMAN            these overlap, and the overlap
              |                    is the "Craftsman bungalow"
          BUNGALOW  ----------------+

   Arts and Crafts is the parent: a Craftsman is one, but so is a Greene &
   Greene ultimate bungalow or a Stickley-influenced foursquare, and "arts and
   crafts" on its own does NOT mean Craftsman. Bungalow is a FORM, not a style
   - Chicago and California bungalows are not Craftsman - so it sits partly
   outside. Only the intersection is a Craftsman bungalow.

   Encoded as containment: craftsman implies arts_and_crafts (arch_parent/2),
   bungalow stands alone, and a remark saying "Craftsman bungalow" sets all
   three. The parent flag is therefore true for more houses than the child, so
   the two are correlated but not redundant.

   %% REVIEW the same question elsewhere in this list: Queen Anne is a
   Victorian subtype and Edwardian is arguably a different era, yet all three
   currently collapse into style_victorian. Spanish/Mediterranean/hacienda
   likewise. */
/* STYLE and FORM are different axes and are kept in separate lists.

     style = the design vocabulary        Arts and Crafts, Craftsman, Tudor
     form  = the shape of the building    bungalow, cottage, two-storey

   You can have an Arts and Crafts bungalow, a two-storey Arts and Crafts
```

```
   house, an Arts and Crafts cottage, or a large Arts and Crafts country house
   that looks nothing like a bungalow. The two are strongly associated in
   California only because the Craftsman bungalow became the commonest
   expression of the movement - they are not interchangeable, and a house is
   NOT a bungalow merely because it has Arts and Crafts detailing.

   %% REVIEW `ranch` and `farmhouse`: both read as style AND form in MLS usage
   ("ranch style" is a designation; a ranch is also a low single-storey shape).
   They sit in form for now. */
/* MOVEMENTS and FAMILIES are a separate axis from styles. They are different
   kinds of entity, and putting them on one axis was what made the ontology
   unsafe for inference: arts_and_crafts is a MOVEMENT, victorian an ERA and
   family, bay_tradition a regional TRADITION, while craftsman, italianate and
   sea_ranch are styles. A movement is expressed BY styles; it is not one.

   Every arch_parent/2 rule maps a style to a movement - there are no
   style-to-style containments - so the two lists partition cleanly.

   %% NOTE `victorian` is strictly an era/family rather than a movement, and
   sits here for want of a third axis. In San Francisco trade usage it is
   spoken of as though it were a style, which is why it must be emitted at all;
   it is not one. */
arch_movements([arts_and_crafts, victorian, bay_tradition]).

arch_styles([craftsman, prairie,
             first_bay_tradition, second_bay_tradition, sea_ranch,
             queen_anne, italianate, stick, edwardian,
             tudor, storybook, mission, spanish_colonial, mediterranean,
             shingle, colonial, dutch_colonial, neoclassical,
             english_cottage, french_normandy,
             monterey, minimal_traditional,
             ranch, modern_farmhouse, shed_style, neo_eclectic, tuscan,
             art_deco, streamline_moderne, international,
             midcentury, eichler, contemporary]).

/* `ranch` and `farmhouse` appear on BOTH axes, which is not redundancy: a
   1953 tract ranch is style_ranch AND form_ranch, a 2020 contemporary can be
   form_ranch without the style, and a ranch-influenced split-level can be
   style_ranch with a different form. `hacienda` moved here from style - it is
   a courtyard PLAN, and in California MLS copy the word means almost anything
   vaguely Spanish and sprawling, so it should carry no stylistic inference. */
arch_forms([bungalow, foursquare, ranch, farmhouse, hacienda]).

arch_parent(craftsman,  arts_and_crafts).
/* Prairie is NOT a child (reverted 2026-08-27, user). Prairie School developed
   ALONGSIDE Arts and Crafts and was influenced by it rather than contained by
   it - historians describe it as paralleling the movement, not belonging to it.
   Containment would make every Prairie house assert Arts and Crafts, which is
   a stronger claim than the history supports. The association is recorded as
   influence instead, which carries no inference. */
arch_influence(prairie, arts_and_crafts).
arch_related(prairie,   craftsman).
/* Victorian is an ERA and a family (1837-1901); Queen Anne, Italianate and
   Stick are subtypes within it, so naming one implies the family. Edwardian is
   NOT a subtype - it is the following era (1901-1910), post-Victorian and
   generally plainer, and San Francisco listings treat it as its own category.
   It therefore has no parent. */
/* The Bay Area regional line is three generations, not one. A house in any of
   them IS Bay Tradition, so this is genuine containment. */
arch_parent(first_bay_tradition,  bay_tradition).
arch_parent(second_bay_tradition, bay_tradition).
arch_parent(sea_ranch,            bay_tradition).

arch_parent(queen_anne, victorian).
arch_parent(italianate, victorian).
```

```
arch_parent(stick,      victorian).

feat(arch(craftsman))       --> [craftsman], not_modifier.
feat(arch(arts_and_crafts)) --> [arts,and,crafts].
feat(arch(arts_and_crafts)) --> [W,and,crafts], { member(W, [art,arts]) }.
feat(form(bungalow))        --> [bungalow].
feat(form(bungalow))        --> [bungalows].
/* --- the Victorian family --- */
feat(arch(victorian))    --> [victorian], not_modifier.
feat(arch(queen_anne))   --> [queen,anne].       % asymmetrical, turret,
feat(arch(queen_anne))   --> [queen,ann].        % wraparound porch, spindlework
feat(arch(italianate))   --> [italianate], not_modifier.       % bracketed cornice, tall
↪  narrow
                                                 % windows; very common in SF
feat(arch(stick))        --> [stick,eastlake].   % vertical stickwork, squared bays
feat(arch(stick))        --> [eastlake].
feat(arch(stick))        --> [stick,W], { member(W, [style,victorian]) }.
/* a different era, not a Victorian subtype */
feat(arch(edwardian))    --> [edwardian], not_modifier.

feat(arch(tudor))        --> [tudor], not_modifier.

/* PRAIRIE - Wright-derived, c.1900-1920, contemporaneous with Craftsman:
   strong horizontals, low-pitched hipped roof, wide overhanging eaves, bands
   of windows, massive central chimney. Shares much of the Craftsman detailing
   (deep eaves, built-ins, art glass), which is why the detail flags
   deliberately infer no style.

   Prairie is INFLUENCED BY arts_and_crafts but not contained by it - see
   arch_influence/2 above. arch_influence/2 and arch_related/2 are declarative
   only: nothing consults them, so naming Prairie sets no other flag. They
   record what is known without letting it become an inference. */
feat(arch(prairie))      --> [prairie,W], { member(W, [style,school,home,house,
                                                       influenced]) }.
feat(arch(prairie))      --> [prairie], not_modifier.
feat(arch(prairie))      --> [frank,lloyd,wright].
feat(arch(prairie))      --> [wright,W], { member(W, [inspired,influenced,designed]) }.

/* STORYBOOK - 1920s-30s whimsical revival: steeply pitched irregular
   rooflines, false thatch, turrets, arched plank doors. A real Bay Area and
   SoCal idiom, sometimes called Storybook Tudor or Hansel-and-Gretel.

   The word is also loose MLS puffery - "storybook charm", "a storybook
   setting" - meaning merely cute. Those are blocked; a storybook COTTAGE or
   CHARMER is the style. */
feat(arch(shingle))      --> [shingle,W], { member(W, [style,home,house]) }.
feat(arch(storybook))    --> [storybook], not_modifier, not_next([perfect,ending]).
feat(arch(storybook))    --> [story,book,W], { member(W, [cottage,tudor,home,
                                                          house,charmer]) }.
feat(arch(storybook))    --> [hansel,and,gretel].
feat(arch(storybook))    --> [fairytale,W], { member(W, [cottage,tudor,home,house]) }.

/* --- the Spanish-derived group: siblings, not one flag ---
   Mission Revival (c.1890-1915) came FIRST and takes its vocabulary from the
   California missions: curvilinear parapets, arcades, quatrefoil windows.
   Spanish Colonial Revival (c.1915-1940) is the later and commoner idiom:
   white stucco, low-pitched red clay tile, arched openings, wrought iron.
   Mediterranean is broader and more eclectic, usually larger, mixing Italian
   and Spanish sources. Hacienda is a PLAN as much as a style - single storey,
   rambling, arranged around a courtyard.

   Kept as separate siblings with no parent: the boundaries between them are
   genuinely contested, and inventing an umbrella would assert a taxonomy the
   trade does not agree on. %% REVIEW if you want one. */
feat(arch(mission))       --> [mission,W], { member(W, [style,revival,
```

```
                                                        architecture]) }.
/* NOT the bare word `mission`: in the Bay Area it is a district, a street, a
   school district and several saints before it is a style. */
feat(arch(spanish_colonial)) --> [spanish,W], { member(W, [colonial,revival,style,
                                                        eclectic]) }.
/* Bare `spanish` IS usually a style claim ("Spanish charmer", "Spanish villa"),
   unlike bare `mission`, so it is kept - but blocked where the word is
   modifying something else: Spanish tile is a roofing material, Spanish oak is
   a floor, and a Spanish-speaking agent is not a style at all. */
feat(arch(spanish_colonial)) --> [spanish], not_modifier.

/* zero-width lookahead: the next token must not be one of Ws */
not_next(Ws, S, S) :- ( S = [T|_] -> \+ memberchk(T, Ws) ; true ).

/* ---------- the style-word modifier guard ----------
   A style word followed by one of these is modifying something that is NOT
   the house, and asserts nothing about its architecture:

     "Craftsman quality"        workmanship, not a Craftsman house
     "Colonial doors"           a door profile
     "Victorian molding"        a moulding profile
     "Mediterranean climate"    the weather
     "Contemporary living"      marketing
     "mid-century neighborhood" the neighbourhood, not this house
     "Eichler neighborhood"     ditto - next door to one is not being one
     "Tudor Drive"              a street
     "Mission schools"          a school district
     "Spanish tile"             a roofing material

   One list applied to every bare style word, rather than a separate list per
   style: the failure mode is generic, so the guard should be too. Words that
   legitimately FOLLOW a style word - home, house, style, revival, bungalow,
   cottage, charmer - are deliberately absent. */
not_modifier(S, S) :- ( S = [T|_] -> \+ non_house_noun(T) ; true ).

non_house_noun(W) :-
    member(W, [ /* attributes of workmanship, not of the house */
                quality,workmanship,craftsmanship,detail,details,detailing,
                influence,influences,touches,accents,flair,
                /* components a style word can qualify */
                molding,moldings,moulding,trim,millwork,woodwork,
                door,doors,window,windows,cabinet,cabinets,
                tile,tiles,oak,cedar,glass,fixtures,hardware,
                /* not the building at all */
                climate,weather,speaking,
                living,lifestyle,charm,feel,feeling,vibe,ambiance,ambience,
                setting,romance,
                /* somewhere else */
                neighborhood,neighbourhood,neighbors,neighbours,area,district,
                school,schools,college,church,mission,park,village,city,town,
                /* street types */
                street,st,avenue,ave,road,rd,drive,dr,lane,ln,way,court,ct,
                place,pl,boulevard,blvd,circle,cir,terrace,ter,creek,view ]).
feat(arch(mediterranean))    --> [mediterranean], not_modifier.
feat(form(hacienda))         --> [hacienda], not_modifier.
/* bare `colonial` is Colonial Revival - but not when it is the second word of
   "Spanish colonial", which is a different style handled above, nor of "Dutch
   colonial", which has its own flag below */
feat(not_after([spanish,dutch], arch(colonial))) --> [colonial], not_modifier.

/* DUTCH COLONIAL - visually distinctive enough to warrant its own classifier:
   the gambrel roof, often with a full-width shed dormer, is unmistakable and
   shares little with the symmetrical Georgian-derived Colonial Revival. */
feat(arch(dutch_colonial)) --> [dutch,colonial].
feat(arch(dutch_colonial)) --> [gambrel].
```

```
659
660 /* NEOCLASSICAL - full-height portico, columns, pediment, symmetry. Grander
661    and more explicitly classical than Colonial Revival, which quotes the
662    classical vocabulary at domestic scale rather than reproducing it. */
663 feat(arch(neoclassical))   --> [W], { member(W, [neoclassical,neoclassic]) }.
664 feat(arch(neoclassical))   --> [neo,classical].
665 feat(arch(neoclassical))   --> [greek,revival].
666
667 /* ENGLISH COTTAGE - kept SEPARATE from Tudor Revival, which it is routinely
668    miscalled. Both are Period Revival, but the cottage is small, asymmetrical,
669    steep-roofed and picturesque, often with a catslide roof over the entry and
670    little or no half-timbering. Many California 1920s-30s Period Revival
671    cottages are described as Tudor when this is the better reading. */
672 feat(arch(english_cottage)) --> [english,W], { member(W, [cottage,country,
673                                                          revival]) }.
674 feat(arch(english_cottage)) --> [cotswold].
675 feat(arch(english_cottage)) --> [W,cottage], { member(W, [storybook,tudor,
676                                                          period,fairytale]) }.
677
678 /* FRENCH NORMANDY / FRENCH REVIVAL - 1920s-30s: steep hipped roofs, a round
679    or polygonal entry turret, brick or stone with stucco. California has
680    substantial numbers of these, and they are commonly mislabelled Tudor. */
681 feat(arch(french_normandy)) --> [french,W], { member(W, [normandy,norman,
682                                                         revival,country,
683                                                         provincial,eclectic]) }.
684 feat(arch(french_normandy)) --> [normandy].
685
686 /* SHED STYLE - c.1960s-80s: multiple shed roofs at odd angles, asymmetrical
687    massing, vertical wood siding, minimal ornament, deliberately site-
688    responsive. Distinct from Sea Ranch, which is its most distinguished
689    expression rather than a synonym. */
690 feat(arch(shed_style))      --> [shed,style].
691 feat(arch(shed_style))      --> [W,sheds], { member(W, [multiple,intersecting]) }.
692
693 /* NEO-ECLECTIC - c.1980s onward suburban work combining historical motifs
694    without committing to one: mixed cladding, prominent garage, applied
695    fragments of several revivals. Far better than calling everything built
696    after 1980 "Contemporary". %% LIMITATION: agents never write the word, so
697    this will effectively only fire on trade or appraisal text. */
698 feat(arch(neo_eclectic))    --> [neo,eclectic].
699 feat(arch(neo_eclectic))    --> [neoeclectic].
700
701 /* TUSCAN - the 1990s-2000s California tract idiom: heavy stucco, arches,
702    stacked stone veneer, faux-aged finishes. Recorded as its own flag rather
703    than folded into `mediterranean` because it is a distinct market period
704    with a distinct - and now often negative - buyer reaction. */
705 feat(arch(tuscan))          --> [tuscan].
706 feat(arch(tuscan))          --> [W,tuscan], { member(W, [old,italian]) }.
707 feat(form(ranch))        --> [rancher].
708 /* RANCH - a recognised architectural tradition AND a physical shape.
709    Cliff May, the California ranch, the western and suburban ranch are a style;
710    long, low and single-storey is a form. Both are emitted, and a house can
711    have either without the other.
712
713    Bare `ranch` gives the FORM. It carries the shared modifier guard (which
714    blocks "ranch lifestyle") plus a lookbehind for the working-property senses:
715    a horse ranch is not a ranch house, and Sea Ranch is neither. */
716 ranch_not_after([sea,horse,working,cattle,guest,dude,equestrian]).
717
718 /* one rule for the form: bare `ranch`, with the shared modifier guard (which
719    blocks "ranch lifestyle") and the lookbehind list above. "ranch style" and
720    "ranch home" reach it too, since neither following word is a non-house
721    noun. */
722 feat(not_after([sea,horse,working,cattle,guest,dude,equestrian], form(ranch)))
723                          --> [ranch], not_modifier.
```

```
724
725 feat(not_after([sea], arch(ranch))) --> [ranch,style].
726 feat(arch(ranch))        --> [W,ranch], { member(W, [california,western,
727                                                  suburban]) }.
728 feat(arch(ranch))        --> [cliff,may].
729 /* MONTEREY - uniquely Californian, and two things sharing a name.
730    The historic Monterey Colonial (1830s-40s) is a hybrid: Spanish/Mexican
731    adobe construction with Anglo-American and New England elements, the Larkin
732    House in Monterey being the prototype. The Monterey Revival (1920s-40s) is
733    the later commercial style - two storeys, stucco, tile roof, and the
734    defining cantilevered second-storey balcony running the facade, with
735    Spanish Colonial detail mixed into Anglo-American form.
736
737    One flag for both: MLS copy almost never distinguishes them, and a listing
738    saying "Monterey" in California means the revival in nearly every case.
739    %% REVIEW if you want monterey_colonial and monterey_revival separately. */
740 feat(arch(monterey))     --> [monterey,W], { member(W, [colonial,revival,style]) }.
741 /* Monterey is a city, a bay, a county and a peninsula before it is a style,
742    and those place words cannot go in the shared non_house_noun list: "bay"
743    there would block "Victorian bay window", which is a Victorian. */
744 feat(arch(monterey))     --> [monterey], not_modifier,
745                               not_next([bay,county,peninsula,harbor,harbour,
746                                         marina,aquarium,pines,pier,wharf,
747                                         cypress,carmel,salinas]).
748
749 /* MINIMAL TRADITIONAL - c.1935-1950: compact, one storey, low to moderate
750    roof pitch, almost no ornament, often a vestigial front-facing gable. The
751    precursor to the mass postwar Ranch, and California has enormous numbers of
752    them.
753
754    %% LIMITATION: this is a preservation/architectural-historian term. Agents
755    do NOT write it - they write "starter home", "1940s cottage", "wartime
756    bungalow" - so this flag will rarely fire from remarks alone. It is far
757    better derived from structured data (year_built c.1935-1950 + small
758    footprint + single storey) than from text. Included so the vocabulary
759    exists when the term IS used, not because remarks will supply it. */
760 feat(arch(minimal_traditional)) --> [minimal,traditional].
761 feat(arch(minimal_traditional)) --> [minimal,W], { member(W, [traditional,
762                                                               traditionalist]) }.
763
764 /* ART DECO (1920s-30s) - geometric, vertical emphasis, zigzag and chevron
765    ornament, stepped massing. STREAMLINE MODERNE (1930s-40s) is its horizontal
766    successor: curved corners, glass block, porthole windows, flat roofs, ship
767    railings. Both are more common in California multifamily and commercial than
768    single-family, but the residential stock is real, particularly in SF,
769    Oakland and Alameda. Kept separate because the two look nothing alike. */
770 feat(arch(art_deco))     --> [art,deco].
771 feat(arch(art_deco))     --> [deco], not_modifier.
772 feat(arch(streamline_moderne)) --> [streamline,W], { member(W, [moderne,modern]) }.
773 feat(arch(streamline_moderne)) --> [moderne].
774
775 /* INTERNATIONAL STYLE - the 1920s-40s European modernism that reached
776    California through Neutra, Schindler and their followers: flat roof, smooth
777    unornamented wall plane, ribbon windows, cantilevers, no regional material
778    reference. Distinguished from `midcentury`, which is the later, softer,
779    more domestic American development, and from the Bay Tradition, which is
780    regionalist and wood-led where this is deliberately placeless. */
781 feat(arch(international)) --> [international,W], { member(W, [style,modern,
782                                                               modernism]) }.
783 feat(arch(international)) --> [W], { member(W, [neutra,schindler]) }.
784
785 feat(arch(midcentury))   --> [W], { member(W, [midcentury,mcm]) }, not_modifier.
786 feat(arch(midcentury))   --> [mid,century], not_modifier.
787
788 /* EICHLER - Joseph Eichler's tract modernism, c.1949-1974: post-and-beam,
```

```
   floor-to-ceiling glass, atrium entry, flat or low-gable roof, radiant slab.
   Strictly a BUILDER rather than a style, but the trade uses it as a style
   designation and it carries a measurable premium in Palo Alto, Sunnyvale,
   San Rafael and Walnut Creek.

   Moved here from mls_remarks_bayarea.pl, which guarded it on bayarea_ctx: an
   Eichler is an Eichler wherever it stands, and there are tracts outside the
   nine counties. Same test as Craftsman - the meaning does not shift with the
   market, only the frequency. %% REVIEW: `likeness` cues ("Eichler-inspired",
   "in the manner of") are deliberately included, since the trade uses them and
   they carry some of the premium; drop them if you want the name only. */
feat(arch(eichler))      --> [eichler], not_modifier.
feat(arch(eichler))      --> [eichlers], not_modifier.
feat(arch(eichler))      --> [W,eichler], { member(W, [classic,original,
                                                    authentic]) }.

/* ---------- the Bay Area regional line ----------
   Three generations, previously collapsed into one `bay_region` flag. They
   share a regionalism - unpainted redwood or cedar, informal plans that follow
   the site rather than a style book - but they are half a century apart and
   built by different people for different clients.

   FIRST BAY TRADITION (c.1890-1920) - Maybeck, Coxhead, Willis Polk, some of
   Julia Morgan. Closely tied to Arts and Crafts and the Shingle style;
   vernacular building adapted to landscape. Berkeley and the Oakland hills.

   SECOND BAY TRADITION (c.1930s-1960s) - Wurster, Gardner Dailey, Esherick.
   Simpler, regional, wood-oriented modernism. This is the one usually meant by
   the bare phrase "Bay Region style".

   SEA RANCH (c.1960s onward) - Esherick and MLTW (Moore, Lyndon, Turnbull,
   Whitaker), with Halprin's landscape plan. Inherits the regionalism but is
   not synonymous with the Second Tradition.

   All three are distinct from `midcentury`: regionalist and material-led
   rather than International-derived, and usually one-off architect work rather
   than tract.

   %% REVIEW the cue lists. Architect surnames are the strongest signal but
   several are also ordinary names or places - `polk` is a major San Francisco
   street, `moore` and `turnbull` are common surnames - so those need a
   forename. This line is also more often DESCRIBED than named, so the cues
   below will under-fire. */
feat(arch(bay_tradition))        --> [bay,W], { member(W, [region,regional,
                                                    tradition]) }.

feat(arch(first_bay_tradition))  --> [first,bay,tradition].
feat(arch(first_bay_tradition))  --> [W], { member(W, [maybeck,coxhead]) }.
feat(arch(first_bay_tradition))  --> [willis,polk].

feat(arch(second_bay_tradition)) --> [second,bay,tradition].
feat(arch(second_bay_tradition)) --> [W], { member(W, [wurster,esherick]) }.
feat(arch(second_bay_tradition)) --> [gardner,dailey].

feat(arch(sea_ranch))            --> [sea,ranch].
feat(arch(sea_ranch))            --> [mltw].
feat(arch(sea_ranch))            --> [charles,moore].
feat(arch(sea_ranch))            --> [william,turnbull].
feat(arch(sea_ranch))            --> [third,bay,tradition].
/* `farmhouse` alone is a form - the rural vernacular shape. MODERN FARMHOUSE
   is a genuine contemporary style vocabulary and a different thing: board and
   batten siding, standing-seam metal roof, black-framed windows, large simple
   gables, stripped-down vernacular massing. A 1900 farmhouse is the form
   without the style; a 2021 build is usually the style without ever having
   been a farm. */
```

```
feat(form(farmhouse))    --> [farmhouse].
feat(arch(modern_farmhouse)) --> [W,farmhouse], { member(W, [modern,
                                                            contemporary]) }.

/* FOURSQUARE - American Foursquare, c.1895-1930: a boxy two-storey cube, low
   hipped roof with a central dormer, full-width porch, four rooms to a floor.
   A FORM, like bungalow - it was built in Craftsman, Prairie, Colonial Revival
   and plain vernacular dress, so it implies no style. */
feat(form(foursquare))   --> [foursquare].
feat(form(foursquare))   --> [four,square].
feat(form(foursquare))   --> [W,foursquare], { member(W, [american,classic]) }.
/* CONTEMPORARY is TEMPORALLY RELATIVE, and the definition must say so: it
   means the architectural vocabulary current when the house was built, not
   present-day. A 1975 California house is properly Contemporary and does not
   stop being so as the decades pass. Characterised by simplified forms, large
   glazing, unconventional roof geometry, open plans and little applied
   ornament - but it may still borrow historical references, so "no historical
   vocabulary" was too strict a reading. */
feat(arch(contemporary)) --> [W], { member(W, [contemporary,modernist]) },
                             not_modifier.

/* ---------- Architectural detailing ----------
   Agents describe the FEATURES and often never name the style: "built-ins,
   box beam ceilings, exposed rafters" says Craftsman without saying Craftsman.
   These are the visible-craftsmanship markers - exposed structure, natural
   materials, built-in joinery, deep eaves, tapered porch columns.

   Emitted as their own flags and NOT used to infer arch(craftsman): several
   appear on Shingle, Prairie and Tudor Revival houses too, and a Bay Area
   house from 1900-1930 is frequently Craftsman with elements of Shingle,
   Tudor Revival, Mission or Colonial Revival mixed in. Style BLENDING is the
   norm in that stock, so several style flags firing together is the correct
   reading, not a defect. Let the model weigh feature flags and style flags
   together rather than having the grammar collapse them.
   %% REVIEW the vocabulary. */
/* Selected for DISCRIMINATING power, not for completeness. A detail earns a
   flag when its presence distinguishes one style from another; `stucco`,
   `hipped roof` and `low-pitched roof` were proposed and rejected, because
   they appear on almost everything in California and would add noise rather
   than signal. `bay_window` is borderline - near-universal on San Francisco
   Victorians and Edwardians, absent on ranches - and is kept for that
   contrast. %% REVIEW it if it proves too common to be worth a column. */
arch_details([ /* Arts and Crafts / Craftsman */
               exposed_rafters, box_beams, built_ins, tapered_columns,
               deep_eaves, knee_braces, river_rock, stone_piers,
               divided_light, art_glass, wainscoting, window_seat,
               /* Victorian */
               turret, fishscale_shingles, spindlework, bracketed_cornice,
               wraparound_porch, bay_window, pocket_doors, mansard_roof,
               /* Tudor / storybook */
               half_timbering,
               /* Spanish / Mission / Monterey */
               clay_tile_roof, mission_parapet, arcade, arched_openings,
               wrought_iron, courtyard, second_story_balcony, adobe,
               /* Modern: Eichler, midcentury, Prairie, International */
               post_and_beam, atrium, floor_to_ceiling_glass, clerestory,
               radiant_slab, band_windows, glass_block,
               /* siding and roof shapes that discriminate */
               board_and_batten, shingle_siding, shed_roof, porte_cochere,
               gable_roof, hipped_roof, gambrel_roof, catslide_roof ]).

feat(det(exposed_rafters))  --> [exposed,W], { member(W, [rafters,rafter,beams,
                                                          beam,brackets,trusses]) }.
feat(det(exposed_rafters))  --> [rafter,tails].
feat(det(box_beams))        --> [box,W], { member(W, [beam,beams,beamed]) }.
```

```
feat(det(box_beams))        --> [coffered,W], { member(W, [ceiling,ceilings]) }.
feat(det(box_beams))        --> [beamed,W], { member(W, [ceiling,ceilings]) }.
feat(det(built_ins))        --> joined(W), { member(W, [builtin,builtins]) }.
feat(det(built_ins))        --> [built,W], { member(W, [ins,in]) }.
feat(det(built_ins))        --> [built,in,W], { member(W, [cabinetry,cabinets,
                                                  bookcases,buffet,hutch]) }.
feat(det(tapered_columns))  --> [tapered,W], { member(W, [columns,column,posts,post]) }.
feat(det(tapered_columns))  --> [W,columns], { member(W, [square,battered,porch]) }.
feat(det(deep_eaves))       --> [W,eaves], { member(W, [deep,wide,broad,overhanging,
                                                generous]) }.
feat(det(deep_eaves))       --> [eave,W], { member(W, [brackets,overhang]) }.
feat(det(divided_light))    --> [divided,W], { member(W, [light,lights,lite,lites]) }.
/* `paned` as well as `pane`: "multi-paned windows" is the commoner phrasing
   and tokenizes as [multi, paned, windows] */
feat(det(divided_light))    --> [W,X,Y], { member(W, [multi,six,eight,nine,ten,
                                                twelve,true,divided]),
                                           member(X, [pane,paned,panes]),
                                           member(Y, [windows,window,sash]) }.
feat(det(divided_light))    --> [W,X], { member(W, [multi,six,eight,nine,twelve]),
                                         member(X, [pane,paned,panes]) }.
/* ORNAMENTED WINDOWS - decorative glass, as distinct from divided_light,
   which is geometry (small panes in muntins) rather than ornament. In
   Craftsman work the art glass is typically in the UPPER sash over a plain
   lower one; in Victorian it is more often a stair or entry window. Kept
   separate from divided_light because a window can have either, both or
   neither, and the two are evidence of somewhat different things. */
feat(det(art_glass))        --> [W,glass], { member(W, [art,leaded,stained,
                                                beveled,bevelled,
                                                textured,antique]) }.
feat(det(art_glass))        --> [W,window], { member(W, [leaded,stained,art] ) }.
feat(det(art_glass))        --> [W,windows], { member(W, [leaded,stained,art] ) }.
feat(det(art_glass))        --> [diamond,W], { member(W, [pane,paned,panes]) }.

feat(det(wainscoting))      --> joined(W), { member(W, [wainscoting,wainscot,
                                               paneling,panelling]) }.
feat(det(wainscoting))      --> [picture,rail].
feat(det(wainscoting))      --> [plate,rail].
feat(det(window_seat))      --> [window,W], { member(W, [seat,seats]) }.
feat(det(window_seat))      --> [inglenook].

/* Not a Craftsman detail - Spanish/Mission - which is why this group is named
   for architectural detailing generally rather than for one style. It exists
   so "Spanish tile roof" records the evidence without ASSERTING the style:
   the phrase is good evidence of Spanish Colonial, but `spanish` there is
   modifying a roofing material, so the style flag is deliberately suppressed
   (see not_next/3 above). The flag stands on its own and the model can weigh
   it alongside the style flags. */
feat(det(clay_tile_roof))   --> [W,tile], { member(W, [clay,spanish,barrel,
                                               mission,terracotta]) }.
feat(det(clay_tile_roof))   --> [terra,cotta,W], { member(W, [tile,tiles,roof]) }.
feat(det(clay_tile_roof))   --> [tile,roof].
feat(det(clay_tile_roof))   --> [tiled,roof].

/* --- Arts and Crafts / Craftsman --- */
feat(det(knee_braces))      --> [knee,W], { member(W, [brace,braces]) }.
feat(det(river_rock))       --> [river,W], { member(W, [rock,rocks,stone]) }.
feat(det(river_rock))       --> [clinker,W], { member(W, [brick,bricks]) }.
feat(det(stone_piers))      --> [W,piers], { member(W, [stone,brick,porch,
                                                masonry,rock]) }.
feat(det(stone_piers))      --> [W,pillars], { member(W, [stone,brick,tapered]) }.

/* --- Victorian --- */
feat(det(turret))           --> [W], { member(W, [turret,turrets,tower]) }.
feat(det(fishscale_shingles))--> joined(W), { member(W, [fishscale,fishscales]) }.
feat(det(fishscale_shingles))--> [fish,scale].
```

```
feat(det(fishscale_shingles))--> [W,shingles], { member(W, [scalloped,patterned,
                                                            decorative]) }.
feat(det(spindlework))      --> joined(W), { member(W, [spindlework,spindles,
                                                        gingerbread]) }.
feat(det(bracketed_cornice))--> [W,cornice], { member(W, [bracketed,ornate,
                                                          decorative,deep]) }.
feat(det(bracketed_cornice))--> [corbel].
feat(det(bracketed_cornice))--> [corbels].
feat(det(wraparound_porch)) --> joined(W), { member(W, [wraparound,wrap]) },
                                [porch].
feat(det(wraparound_porch)) --> [wrap,around,porch].
feat(det(bay_window))       --> [bay,W], { member(W, [window,windows]) }.
feat(det(pocket_doors))     --> [pocket,W], { member(W, [door,doors]) }.
feat(det(gable_roof))       --> [W,roof], { member(W, [gable,gabled]) }.
feat(det(gable_roof))       --> [W,gable], { member(W,
↪  [front,cross,side,steep,steeply,pitched]) }.
feat(det(hipped_roof))      --> [W,roof], { member(W, [hip,hipped]) }.
feat(det(gambrel_roof))     --> [gambrel].
feat(det(gambrel_roof))     --> [barn,W], { member(W, [roof,style,roofline]) }.
feat(det(catslide_roof))    --> [catslide].
feat(det(catslide_roof))    --> [cat,slide].
feat(det(catslide_roof))    --> [W,X,roof], { member(W, [sweeping,swept]), member(X,
↪  [low,down]) }.
feat(det(mansard_roof))     --> [mansard].

/* --- Tudor / storybook --- */
feat(det(half_timbering))   --> joined(W), { member(W, [halftimbering,
                                                        halftimbered]) }.
feat(det(half_timbering))   --> [half,W], { member(W, [timbering,timbered,
                                                       timber]) }.

/* --- Spanish / Mission / Monterey --- */
feat(det(mission_parapet))  --> [W,parapet], { member(W, [mission,curvilinear,
                                                          shaped,espadana]) }.
feat(det(mission_parapet))  --> [bell,W], { member(W, [tower,gable]) }.
feat(det(arcade))           --> [W], { member(W, [arcade,arcaded,loggia,
                                                  colonnade]) }, not_modifier.
feat(det(arched_openings))  --> [arched,W], { member(W, [openings,opening,
                                                         doorway,doorways,
                                                         entry,windows,window,
                                                         passageway]) }.
feat(det(arched_openings))  --> [W,arches], { member(W, [interior,graceful,
                                                         romanesque,rounded]) }.
feat(det(wrought_iron))     --> [wrought,iron].
feat(det(courtyard))        --> [courtyard].
feat(det(courtyard))        --> [court,yard].
feat(det(second_story_balcony))--> [W,balcony], { member(W, [second,cantilevered,
                                                             upper,full,covered]) }.
feat(det(second_story_balcony))--> [second,story,W], { member(W, [balcony,
                                                                  porch]) }.
/* Adobe is also a creek, a road and a software company in this market */
feat(det(adobe))            --> [adobe], not_modifier,
                                not_next([creek,road,rd,street,st,systems,
                                          acrobat,reader]).

/* --- Modern: Eichler, midcentury, Prairie, International --- */
feat(det(post_and_beam))    --> [post,and,beam].
feat(det(post_and_beam))    --> [W,beam], { member(W, [exposed,structural,
                                                       glulam]) }.
feat(det(atrium))           --> [atrium].
feat(det(atrium))           --> [atriums].
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [floor,to,ceiling,W], { member(W, [glass,
                                                                        windows,window]) }.
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [wall,of,glass].
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [walls,of,glass].
```

```
feat(det(clerestory))       --> joined(W), { member(W, [clerestory,clearstory,
                                                clerestories]) }.
feat(det(radiant_slab))     --> [radiant,W], { member(W, [heat,heating,floor,
                                                 floors,slab]) }.
feat(det(band_windows))     --> [W,windows], { member(W, [ribbon,banded,
                                                 continuous]) }.
feat(det(band_windows))     --> [bands,of,windows].
feat(det(glass_block))      --> [glass,W], { member(W, [block,blocks]) }.

/* --- siding and roof shapes that discriminate --- */
feat(det(board_and_batten)) --> [board,and,batten].
feat(det(shingle_siding))   --> [W,shingles], { member(W, [cedar,wood,redwood,
                                                  shake]) }.
feat(det(shingle_siding))   --> [shingle,W], { member(W, [siding,clad,exterior]) }.
feat(det(shed_roof))        --> [shed,W], { member(W, [roof,roofs,roofline,
                                                rooflines]) }.
feat(det(porte_cochere))    --> [porte,cochere].

det_features(Raw, Feats) :-
    arch_details(Ds),
    findall(Key-Val,
            ( member(D, Ds), atom_concat(detail_, D, Key),
              bool(memberchk(det(D), Raw), Val) ),
            Feats).

/* a style is present if its cue fired OR a cue for one of its children did */
arch_present(Raw, A) :- memberchk(arch(A), Raw), !.
arch_present(Raw, A) :- arch_parent(Child, A), memberchk(arch(Child), Raw).

arch_features(Raw, Feats) :-
    arch_movements(Ms),
    findall(Key-Val,
            ( member(M, Ms), atom_concat(movement_, M, Key),
              bool(arch_present(Raw, M), Val) ),
            MFeats),
    arch_styles(As),
    findall(Key-Val,
            ( member(A, As), atom_concat(style_, A, Key),
              bool(arch_present(Raw, A), Val) ),
            SFeats0),
    append(MFeats, SFeats0, SFeats),
    arch_forms(Fs),
    findall(Key-Val,
            ( member(Fm, Fs), atom_concat(form_, Fm, Key),
              bool(memberchk(form(Fm), Raw), Val) ),
            FFeats),
    append(SFeats, FFeats, Feats).
```

Department: Articles

O Curioso Caso dos Engenheiros de Avaliação no Brasil

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026
Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/410wq635
© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. No Brasil, a avaliação de imóveis é considerada parte do campo da engenharia. De acordo com a norma ABNT NBR 14653-1, o "*engenheiro de avaliações*" é definido como um profissional com formação universitária e registrado no CREA, e a Resolução 345/1990 da CONFEA atribui aos profissionais de engenharia as tarefas de inspeção, realização de laudos periciais, avaliação e decisão sobre questões técnicas contestadas (*arbitramento*). O corretor imobiliário (*corretor de imóveis*), cuja profissão foi criada separadamente pela Lei 6.530/1978, possui qualificação técnica, e sua competência estatutária é a intermediação e a emissão de pareceres sobre comercialização; se isso se estende à avaliação foi objeto de litígio entre os dois conselhos. Este artigo examina a distinção entre essas duas funções, as medidas regulatórias que a estabelecem e a consequente responsabilidade envolvida. Ele analisa o cadastro de corretores-avaliadores da CNAI e as divergências entre os dois conselhos profissionais. O artigo conclui que o Brasil regulamentou o processo de avaliação sem, no entanto, estabelecer uma base duradoura para o valor, e compara esse método com o sistema de dois valores na Alemanha. Um apêndice apresenta a divisão de responsabilidades na forma de uma base de conhecimento Prolog, sendo que cada proposição remete à sua fonte principal.

Keywords: Brasil, competência em avaliação, *engenheiro de avaliações*, *corretor de imóveis*, NBR 14653, CONFEA/CREA, COFECI/CRECI, CNAI, profissões reservadas

1 Um arranjo que surpreende

Um avaliador americano que lê a norma brasileira de avaliação pela primeira vez costuma parar nas definições. Lá, na cláusula 3.19 da ABNT NBR 14653-1:2001, emitida pela ABNT (o órgão nacional de normalização do Brasil), está definida a pessoa que realiza uma avaliação:

> *engenheiro de avaliações* : Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia — CREA. (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)

Um engenheiro de avaliação possui diploma universitário, atende aos requisitos legais, técnicos e científicos de qualificação e está registrado no conselho regional de engenharia, arquitetura e agronomia; essa função difere da de um avaliador residencial licenciado ou certificado. A norma data de 2001. Desde a Lei nº 12.378/2010, os arquitetos estão registrados em um Conselho de

Arquitetura e Urbanismo (CAU) independente, e o CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) e os CREAs passaram a ser exclusivamente conselhos de engenharia e agronomia (Brasil 2010).

A principal diferença no Brasil não reside na concessão da licença — essa prática é comum internacionalmente —, mas sim em quem é responsável pela emissão da licença. Nos Estados Unidos, os avaliadores são licenciados pelos estados de acordo com critérios estabelecidos em nível nacional, com supervisão federal dos programas estaduais; os corretores são licenciados separadamente e, normalmente, são remunerados por meio da transação. Em contrapartida, no Brasil, a avaliação imobiliária é considerada uma atividade de engenharia, licenciada pelo mesmo sistema de conselhos que licencia os engenheiros responsáveis pelo projeto de estruturas e obras públicas, enquanto os corretores estão sujeitos a um sistema jurídico e profissional distinto.

O artigo descreve as organizações profissionais relevantes, explica as funções e responsabilidades de cada uma, estabelece os limites entre elas, analisa os custos associados e examina os problemas que esse arranjo resolve ou não consegue resolver. Embora não afirme que o método brasileiro seja melhor, o artigo afirma que o sistema brasileiro é coerente, claramente definido e, portanto, deve ser cuidadosamente considerado, em vez de ser visto apenas como uma peculiaridade local.

2 O engenheiro de avaliação

A ressalva não tem origem na norma. Sua base é legal, e o conselho deixou isso explícito. A Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício da engenharia, da arquitetura e da agronomia, enumera, no artigo 7º, alínea c), entre as atividades profissionais dessas áreas, "*estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica*"; o artigo 8º atribui essas atividades à competência de pessoas físicas legalmente habilitadas para tal (Brasil 1966). O artigo 6º, alínea a), considera ilegal que uma pessoa não registrada realize atos reservados a essas profissões; a lei não enumera quais são esses atos, e a Resolução nº 345/1990 da CONFEA estabelece que a avaliação está entre eles, por ser o "*atribuição privativa*" dessas profissões, e declara nulas as avaliações realizadas por terceiros (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990). A avaliação é mencionada em uma lei federal como uma atividade realizada por engenheiros, arquitetos e agrônomos.

As resoluções do conselho explicam que isso é concedido, e não criado. A nota à cláusula 1 do NBR 14653-1 registra que, nos termos da Resolução da CONFEA 345, de 27 de julho de 1990, as atividades de

> *vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos*

são *atribuição privativa* — a atribuição exclusiva — de engenheiros em suas diversas especialidades, arquitetos, engenheiros agrônomos, geólogos, geógrafos e meteorologistas registrados no CREA (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001; Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) . Uma resolução complementar, a nº 218, de 29 de junho de 1973, define quais atributos pertencem a cada modalidade da profissão (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1973) .

Os dois instrumentos não enumeram exatamente os mesmos atos, e vale a pena observar essa diferença. "*Arbitramento*" (pareceres técnicos) constam na resolução, mas não no artigo 7º, alínea c); "*pareceres*" (pareceres técnicos) constam no estatuto. Um parecer, portanto, não é, na legislação brasileira, algo que pertença à corretagem por sua natureza: as profissões de engenharia detêm o poder de emitir pareceres técnicos desde 1966. O que distingue as duas competências não é a palavra *"parecer"*, mas seu objeto.

Os próprios atos exigem definição, uma vez que o inglês não possui uma única palavra para nenhum deles. *Vistoria* é a inspeção: estabelecer um fato por meio do exame detalhado e da descrição de seus elementos, sem investigar suas causas. *Perícia* é a perícia: determinar as causas de um evento ou a base de um direito reivindicado, com características para um tribunal. *Avaliação* é a avaliação. *Arbitramento* é a decisão entre alternativas tecnicamente controversas ou entre alternativas que dependem de fatores subjetivos (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990). Elas são reservadas, em conjunto, à mesma classe de profissionais. Na interpretação da Revista, elas formam uma única competência: a capacidade de examinar um objeto físico e apresentar uma conclusão técnica na qual outros confiarão.

Daí decorrem duas consequências, que são o que conferem ao sistema brasileiro sua essência.

A primeira é que a reserva se aplica a uma *classe profissional*, e não a uma especialidade. Nenhuma profissão detém o monopólio da avaliação. Um engenheiro, um arquiteto e um engenheiro agrônomo gozam do mesmo tratamento legal nesse aspecto; no caso dos arquitetos, atualmente por meio da CAU.

Em segundo lugar, o trabalho envolve a responsabilidade de um engenheiro. O produto é um "*laudo de avaliação*", e a norma NBR 14653-2 exige que ele contenha o "*qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação*" — a qualificação jurídica completa e a assinatura do profissional ou dos profissionais responsáveis (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011). Um "*laudo*" não é uma opinião oferecida por um prestador de serviços. Trata-se de um documento técnico assinado, cujo autor é responsável por ele perante um conselho que pode aplicá-lo medidas disciplinares.

3 A corretora imobiliária

A profissão de corretor imobiliário (*corretor de imóveis*) é regulamentada por um instrumento totalmente distinto: a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que conferiu à profissão sua forma atual e que rege o COFECI e os CRECIs regionais (os conselhos federais e regionais de corretores imobiliários), responsáveis pelo registro e pela disciplina da profissão (Brasil 1978).

Dois artigos são relevantes neste contexto. O Artigo 2 permite a admissão de quem possua o título de "*Técnico em Transações Imobiliárias*", uma qualificação técnica de nível secundário. Em contrapartida, a cláusula 3.19 da NBR 14653-1 exige um diploma universitário. Essa diferença estrutural demonstra que as duas profissões são distintas por definição e não constituem percursos equivalentes.

O artigo 3º define as atribuições do corretor:

> Cabe ao corretor imobiliário exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, emitir pareceres sobre a comercialização imobiliária. (Brasil 1978)

A função do corretor abrange a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis. Além disso, o corretor pode *emitir pareceres sobre a comercialização de imóveis*. A lei utiliza o verbo "*opinar*" (emitir pareceres) com o objeto "*comercialização*" (a *comercialização* de um imóvel), conferindo autoridade para emitir pareceres sobre como um imóvel será comercializado, mas não para conduzir "*avaliação*" (a comercialização de um imóvel).

Essa distinção costuma se perder na língua inglesa, onde termos como "avaliação", "avaliação", "estimate" e "opinion of value" se sobrepõem, e a opinião de preço de um corretor é comum e amplamente aceita. No Brasil, porém, as duas atividades são atribuídas por leis distintas a profissões com conselhos diferentes, requisitos de acesso e consequências jurídicas distintas. A disputa entre os dois conselhos gira em torno da diferença entre "*opinar quanto à comercialização*" e "*avaliar*".

4 Onde a norma estabelece o limite

A norma demonstra claramente essa distinção, embora essa clareza seja excludente. O termo "*corretor*" não aparece na norma brasileira de avaliação, enquanto "*engenheiro*" aparece vinte e três vezes na Parte 1 e "*arquiteto*" aparece seis vezes. A expressão "*engenheiro de avaliações*" aparece vinte vezes na Parte 2. A norma não proíbe explicitamente os corretores; simplesmente os omite de seu escopo.

Duas cláusulas da Parte 2 estabelecem os requisitos da norma.

A cláusula 8.2.1.4.2 rege os fatores de ajuste utilizados quando os imóveis comparáveis são ajustados fator por fator. Os fatores publicados são aceitáveis se emitidos por órgãos técnicos reconhecidos, ou por universidades ou órgãos públicos registrados na CONFEA/CREA, com estudos elaborados por profissionais de engenharia ou arquitetura; caso contrário, o engenheiro de avaliação deve derivar os fatores e anexar o método e os cálculos ao laudo.

A cláusula 10.1(m), já citada, exige que o "*laudo*" contenha a qualificação jurídica completa e a assinatura do autor.

Juntas, essas duas cláusulas definem o processo: de acordo com a norma de engenharia e as regras da CONFEA, um laudo de avaliação brasileiro deve ser elaborado por um profissional de engenharia registrado, utilizar fatores de ajustes cuja proveniência seja controlada pelo sistema de engenharia e ser assinado por alguém com quem o conselho possa entrar em contato, se necessário. Este artigo não aborda a metodologia quantitativa da norma, como graus de fundação, precisão, tamanhos de amostras ou níveis de significância, pois esses assuntos são tratados no artigo *"Rumo a Protocolos de Engenharia de Avaliação"*, em outra seção desta edição. O foco aqui é a jurisdição: a norma especifica tanto o método para obter a avaliação quanto quem está qualificado para realizá-la.

Uma cláusula adicional influencia significativamente a definição de avaliação neste sistema. A cláusula 3.8 da Parte 1 define "*campo de arbítrio* " (intervalo de valor) como

> *Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.* (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)

Isso se refere a um intervalo em torno da estimativa pontual — definido pela Parte 2 em quinze por cento para cada lado — dentro do qual o profissional pode determinar o valor, *desde que tal determinação seja justificada por características do imóvel não capturadas pelo modelo* (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011) . A norma estabelece uma área claramente definida e justificada para o julgamento profissional, nos casos em que os modelos se mostram insuficientes. É digno de nota o fato de isso ter sido incluído em uma norma nacional: o intervalo é especificado, a justificativa é exigida e um profissional qualificado deve assinar o relatório.

5 O problema de abastecimento

A eficácia dessa reserva depende do número de profissionais disponíveis. A COFECI justifica a via do CNAI com base na escassez de engenheiros fora das capitais; o Jornal não encontrou dados que comprovem isso.

O tamanho da profissão de corretor reflete a demanda do mercado. De acordo com o censo da COFECI de abril de 2024, há 404.316 corretores registrados (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026). Não foi obtida nenhuma contagem comparável dos profissionais registrados na CREA que realizam trabalhos de avaliação, nem de onde eles atuam. Se a escassez descrita pela COFECI existir, isso não prova que a reserva seja incorreta; o mesmo poderia ser dito de qualquer outra profissão licenciada, já que a reserva oferece algo de valor real em troca. No entanto, ela representaria um custo, sentido de forma desigual em todo o país, e é essa a razão

que a COFECI apresenta para propor uma maneira mais econômica de resolver o problema dentro desse sistema restrito.

6 A trilha paralela

Em resposta a isso, foi criada uma instituição. A COFECI mantém um registro nacional de "*avaliadores de imóveis*", ou corretores-avaliadores, apoiado por um sistema de credenciamento. Isso inclui uma lista de "*escolas credenciadas de avaliação*" (escolas de avaliação credenciadas), um certificado do CNAI, um selo digital e um censo periódico do CNAI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026). Os corretores que concluírem um curso credenciado são incluídos no registro e recebem o certificado do CNAI (Registro Nacional de Avaliadores Imobiliários). O certificado não confere nenhum poder legal: qualquer corretor já pode emitir pareceres sobre comercialização, nos termos do artigo 3º da Lei 6.530/1978. O Jornal não analisou a resolução do conselho que criou esse processo e, portanto, não identifica nem descreve o documento emitido por tais corretores.

Os dados do censo esclarecem o objetivo desta análise. Em nível nacional, os avaliadores registrados na CNAI representam 9% dos corretores registrados. Os dez estados com o maior número de avaliadores respondem por 60% do total, enquanto cinco estados respondem por 43%. No entanto, ao considerar a proporção de corretores em cada estado, as maiores concentrações não se encontram nos maiores mercados. O Tocantins lidera com 20%, seguido pelo Amapá, com 19%, e pel(Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026).

É importante esclarecer o que essa modalidade oferece e o que não oferece. Ela não amplia a competência legal do corretor: a Lei 6.530/1978, artigo 3º, permite apenas a emissão de pareceres sobre comercialização, e a conclusão de um curso credenciado não altera isso. O CNAI oferece capacitação adicional, uma certificação, um cadastro e um documento específico. Se essa abordagem atende a uma carência real ou infringe competências reservadas foi objeto de litígio entre os dois conselhos; o recurso da CONFEA ao Supremo Tribunal Federal foi negado em 2012.

7 Os conselhos em conflito

A controvérsia chegou ao Supremo Tribunal Federal em 2012: no processo nº ARE 708.474 (recurso contra a recusa de admissão de um recurso extraordinário), o recorrente era o Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia; o recorrido era o Conselho Federal de Corretores de Imóveis; e o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) participou como parte interessada. O processo chegou ao Supremo Tribunal Federal em recurso do Tribunal Regional Federal da 1ª Região, Distrito Federal (n.º de origem 2007.34.00.010591-0). Em 1º de outubro de 2012, a *relatora* do caso, Cármen Lúcia, indeferiu o pedido de recurso; em 16 de outubro de 2012, a Segunda Turma decidiu, por unanimidade, indeferir o recurso de turma contra sua decisão (*agravo regimental*).[1]

O Jornal traz um relato do processo, uma vez que tanto as partes quanto o desfecho são conhecidos: a CONFEA era a recorrente, a COFECI a recorrida e o IBAPE uma parte interessada. No entanto, o Jornal não se pronunciará sobre a decisão do tribunal além do desfecho já conhecido. Quem desejar obter detalhes sobre a decisão do tribunal deve consultar o texto do acórdão (*acórdão*; STF, 2ª Turma, ARE 708.474 AgR, rel. Min. Cármen Lúcia, proferida em 16 de outubro de 2012, DJe 220, publicada em 8 de novembro de 2012).

[1] Confirmed by consulting the Supreme Federal Court's own process record (internal no. 4292636, portal.stf.jus.br), accessed on 20 September 2026: the parties involved, the origin of the case and both of the decisions in question. The Journal has not read the reasons given for either of the decisions and therefore includes no comment on those grounds.

8 O que é — e o que não é — a resposta brasileira

Pode ser tentador encarar a abordagem brasileira como uma solução para as preocupações relacionadas ao valor de mercado, especificamente a crítica de que um único valor estabelecido em uma data específica, em um mercado volátil, não é confiável como garantia ao longo de dez anos. No entanto, esse não é o caso, conforme deixa claro o padrão. A cláusula 3.44 da Parte 1 define "*valor de mercado*" (valor de mercado) como "*Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente*(Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)" (valor no qual o ativo seria voluntariamente e conscientemente negociado em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigentes). Isso se refere ao valor mais provável pelo qual o ativo seria negociado de forma voluntária e consciente em uma data de referência, dentro das condições vigentes do mercado. Essa definição se baseia tanto em um momento específico e nas condições atuais quanto qualquer outra norma internacional. A norma brasileira não aborda a durabilidade; ela aborda uma questão diferente.

Essa distinção deve ser deixada clara, já que os dois conceitos costumam ser confundidos:

- **O Brasil especifica a estimativa**. Define quem deve elaborá-la, os dados a serem utilizados, o nível de fundamentação exigido, a margem de discricionariedade declarada, o signatário responsável e o órgão responsável. Isso aborda a questão de quão confiável é a estimativa e com base em que fundamentos.

- **A Alemanha introduz uma segunda base**. Isso inclui o valor de mercado nos termos do Regulamento Federal de Avaliação Imobiliária (ImmoWertV) e, além disso, o valor de empréstimo hipotecário (*Beleihungswert*), ou "", nos termos do Regulamento de Valor de Empréstimo Hipotecário (BelWertV) (Bundesrepublik Deutschland 2022). Trata-se de um valor deliberadamente conservador, destinado a permanecer válido durante todo o prazo do empréstimo; o Regulamento da UE sobre Requisitos de Capital (art. 229, conforme alterado em 2024) também exige critérios prudentemente conservadores (European Parliament and Council 2024). Isso aborda a questão da durabilidade do valor.

Essas abordagens são complementares, não concorrentes. Para mais informações sobre a segunda opção, consulte o artigo "*Comparação entre normas internacionais de avaliação*" nesta edição, que discute detalhadamente o sistema alemão de dois valores. Um país pode adotar ambos os sistemas. O Brasil implementou o primeiro com notável rigor; não foi encontrada nenhuma segunda base de valor duradoura desse tipo nas fontes brasileiras examinadas.

O exemplo brasileiro não oferece uma base mais sólida para a avaliação, mas, em vez disso, fornece uma ilustração prática de uma questão frequentemente debatida nos círculos de avaliação de língua inglesa: a confiabilidade da avaliação depende do avaliador e do processo, e pode ser regulamentada de acordo com isso. A norma faz referência ao profissional em suas definições. A lei reserva o ato, e a resolução do conselho detalha essa reserva. O relatório inclui uma assinatura e a qualificação jurídica. A margem de discricionariedade permitida é especificada numericamente e deve ser justificada por escrito.

O custo associado, conforme afirma a COFECI, é que a profissão é pequena demais para atender à demanda nacional, e uma qualificação paralela foi desenvolvida para suprir as necessidades não atendidas pela original. Nenhum dos dois conselhos está inteiramente correto; um garante competência e responsabilidade, enquanto o outro lida com o que descreve como uma escassez que a competência por si só não consegue resolver. Essa tensão não é exclusiva do Brasil; ela surge sempre que a competência profissional é reservada e é especialmente evidente aqui porque o Brasil definiu formalmente esse limite.

A Termos brasileiros

O vocabulário abaixo é aquele que o leitor encontra em um “ *laudo*” brasileiro. As entradas com um número de cláusula estão definidas na norma e são traduzidas a partir dela: Associação Brasileira de Normas Técnicas (2001) para a parte geral e Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011) para imóveis urbanos. Os termos marcados como *“uso prático”* são comuns entre os profissionais brasileiros, mas *não* estão definidos em nenhuma das partes e foram incluídos porque aparecem em relatórios que citam a norma — vale a pena preservar essa distinção, uma vez que o hábito de um profissional não tem a mesma autoridade que uma definição normativa.

As quantidades foram deliberadamente omitidas. Os níveis de fundação e precisão, os tamanhos mínimos das amostras e os níveis de significância estão descritos no artigo *“Rumo a protocolos de engenharia de avaliação”*, publicado nesta mesma edição.

A.1 Pessoas, órgãos e documentos

engenheiro de avaliações *Engenheiro avaliador*. Um profissional com formação superior, habilitado legalmente e com capacidade técnica e científica para realizar avaliações, devidamente registrado no CREA (1-3.19).

engenharia de avaliações *Engenharia de avaliação*. O conjunto de conhecimentos técnicos e científicos especializados aplicados à avaliação de ativos (1-3.15). A disciplina, em contraposição ao profissional que a exerce.

engenharia legal *Engenharia jurídica*. O ramo da engenharia que atua na interface técnico-jurídica, abrangendo avaliações e trabalhos periciais de todo tipo (1-3.18).

perito, perito avaliador *Perito nomeado pelo tribunal*. Uma função, e não uma carreira específica: um profissional já qualificado na área, designado para um caso. *Uso na prática* — a norma define a atividade (*perícia*), mas não o cargo.

assistente técnico *Assistente técnico designado pela parte*, que analisa ou contesta o trabalho do "*perito*". *Uso prático.*

corretor de imóveis *Corretor imobiliário*. Constituído pela Lei 6.530/1978 e registrado no CRECI; habilitado à intermediação e, além disso, a emitir pareceres sobre a comercialização (Brasil 1978). A palavra não aparece em nenhuma das partes da NBR 14653.

CNAI *Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários*, o registro nacional de corretores-avaliadores da COFECI, com escolas de avaliação credenciadas e um certificado que atesta a qualificação (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026).

CONFEA, CREA O Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e seus conselhos regionais — o *sistema CONFEA/CREA*, conforme a própria formulação da norma (2-3.20). O registro ao qual um engenheiro de avaliação pertence.

COFECI, CRECI O Conselho Federal dos Corretores Imobiliários e seus conselhos regionais, regidos pela Lei nº 6.530/1978 (Brasil 1978).

entidades técnicas reconhecidas *Órgãos técnicos reconhecidos*: organizações representativas de engenheiros de avaliação e registradas no *sistema CONFEA/CREA* (2-3.20).

IBAPE *Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*, o instituto de avaliação e peritagem. Uma sociedade científica, não um órgão regulador; aparece onze vezes na Parte 2.

laudo de avaliação *Relatório de avaliação*. Um relatório técnico elaborado por um engenheiro de avaliação em conformidade com a norma, para avaliar o bem (1-3.29). A Parte 2 exige

que o relatório contenha a qualificação jurídica completa e a assinatura do profissional responsável (2-10.1(m)).

parecer técnico *Parecer técnico.* Relatório detalhado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional competente e *legalmente qualificado* sobre um assunto de sua especialidade (1-3.34). Observe que a própria definição da norma inclui um requisito de qualificação; um parecer técnico não é, neste vocabulário, uma declaração não regulamentada.

ART, RRT Os registros de responsabilidade técnica apresentados ao CREA e ao CAU, respectivamente, por meio dos quais um profissional assume a responsabilidade por uma obra. *Termo utilizado* nas fontes deste artigo; não definido na NBR 14653.

A.2 Valor e os fundamentos do valor

avaliação de bens *Avaliação de ativos.* Análise técnica realizada por um engenheiro de avaliação para identificar o valor de um ativo, seus custos, rendimentos e direitos, e para determinar indicadores da viabilidade de seu uso econômico, para uma determinada finalidade, situação e data (1-3.5). A definição do ato menciona o profissional que o realiza.

valor de mercado *Mercado.* O *valor* mais provável pelo qual um ativo seria negociado de forma voluntária e consciente, em uma data de referência, nas condições de mercado vigentes (1-3.44).

valor em risco *Valor em risco.* O valor da parcela do ativo a ser segurada (1-3.45).

valor patrimonial *Valor patrimonial.* O valor correspondente à totalidade dos ativos de uma pessoa física ou jurídica (1-3.46).

preço *Preço.* O valor pelo qual uma transação relativa a um ativo, um produto ou um direito é realizada ou se propõe ser realizada (1-3.38). Distingue-se do valor ao longo do texto.

custo *Custo.* O total dos gastos diretos e indiretos necessários para produzir, manter ou adquirir um ativo (1-3.9), com *custo de reprodução* (custo de reprodução, antes da depreciação, 1-3.9.4), *custo de reedição* (custo de reprodução menos depreciação, levando em conta o estado em que o ativo se encontra, 1-3.9.3) e *custo de substituição* (custo de reposição, mesma função e características semelhantes, 1-3.9.5).

campo de arbítrio *Margem de apreciação.* O intervalo de variação em torno da estimativa pontual adotada na avaliação, dentro do qual o valor do ativo pode ser determinado, desde que tal seja justificado pela existência de características específicas não contempladas no modelo (1-3.8). A Parte 2 define sua amplitude em quinze por cento de cada lado da estimativa de tendência central (2-8.2.1.5.1).

liquidação forçada *Liquidação forçada.* A condição em que uma venda é obrigatória ou deve ocorrer em um prazo inferior ao período médio de absorção do mercado (1-3,30).

fator de comercialização *Fator de comercialização.* A relação entre o valor do mercado de um ativo e seu custo de reprodução ou reposição, que pode ser maior ou menor que um (1-3.20).

data de referência *Data de referência* — a data de vigência da avaliação, que aparece em toda a norma, inclusive na definição de valor de mercado (1-3.44).

aproveitamento eficiente *Uso eficiente.* Aquele uso que é recomendável e tecnicamente viável para o local em uma data de referência, levando em consideração a tendência real e efetiva do mercado na região, dentre os usos permitidos por lei (2-3.1). A contraparte brasileira do conceito de "uso mais elevado e melhor", sendo mais restrito do que o termo americano, na medida em que a tendência de mercado do bairro está incorporada a ele.

situação paradigma *Situação paradigmática.* Uma situação hipotética adotada como referência para a avaliação de um ativo (1-3.41).

A.3 O imóvel e suas características

imóvel *Imóvel.* Um ativo composto por terreno e quaisquer benfeitorias nele incorporadas; classificável como urbano ou rural (1-3.25).

benfeitoria *Melhoria.* O resultado de trabalhos ou serviços realizados em um bem que não podem ser removidos sem destruição ou fratura (1-3.7), subdivididos em "*necessária*" (indispensáveis para conservar o bem), "*útil*" (que aumentam ou facilitam seu uso, embora sejam dispensáveis) e "*voluptuária*" (para mero prazer ou recreação) (1-3.7.1–3.7.3).

gleba urbanizável *Área urbanizável.* Terreno apto a receber infraestrutura urbana com vistas ao seu uso eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou desenvolvimento (2-3.30).

desmembramento *Divisão de terrenos.* A subdivisão de terrenos em lotes para construção utilizando a malha viária existente, sem a abertura de novas vias públicas (2-3.14).

domínio *Dominion.* O direito real que submete o imóvel legal, absoluto e exclusivamente ao poder e à vontade de uma pessoa (2-3.15), com *domínio direto*, *domínio útil* e *domínio pleno* distinguindo os interesses de nuda propriedade e de usufruto sob *enfiteuse* — emfiteuse, um direito perpétuo de usar o terreno de outrem mediante o pagamento de um aluguel anual fixo, sem equivalente direto nos Estados Unidos; não podem ser criados novos direitos desde o Código Civil de 2002 (2-3.16–3.18).

servidão *Servidão.* Um ônus específico imposto a um imóvel em benefício de outro (1-3.40); o "*área de servidão*" é a parte do imóvel serviente diretamente afetada (2-3.2).

estado de conservação *Estado de conservação.* A situação das características físicas de um bem em um determinado momento, como resultado do uso e da manutenção a que foi submetido (2-3.21).

depreciação *Depreciação.* Perda de valor decorrente de alterações no estado ou na qualidade de um ativo (1-3.12), por *decrepitude* (envelhecimento natural em condições normais de uso), *deterioração* (uso ou manutenção inadequados), *mutilação* (remoção de componentes originalmente presentes) e *obsoletismo* (substituição tecnológica ou funcional) (1-3.12.1–3.12.4). O "*Depreciação física*" é definido separadamente na Parte 2 (2-3.12).

idade real*, *idade estimada *Idade real* e *estimada*: o tempo decorrido desde que a construção foi efetivamente concluída e uma aproximação desse valor, obtida a partir das características construtivas, arquitetônicas e funcionais do imóvel (2-3.32, 2-3.31).

defeitos construtivos *Defeitos de construção.* Anomalias que possam causar danos efetivos ou ameaçar a saúde ou a segurança do usuário, decorrentes de falhas no projeto, na execução ou no material utilizado (2-3.11).

gabarito de altura *Limite de altura* legalmente permitido em um determinado local (2-3,29).

padrão construtivo *Norma de construção.* A qualidade das obras, determinada pelas especificações do projeto, pelos materiais, pela execução e pela mão de obra efetivamente utilizada (2-3.49); na prática, baseada nas tabelas regionais de custos CUB publicadas pela SINDUSCON.

Ross–Heidecke Uma escala de depreciação que combina idade e estado de conservação, amplamente ensinada e aplicada no Brasil. *Uso na prática* — a norma define a depreciação, mas não estabelece nenhuma escala.

matrícula O número de registro de um imóvel no *cartório de registro de imóveis*, mais próximo de um resumo de título do que de um registro cadastral do avaliador. *Uso no campo.*

A.4 Método, dados e inferência

dado de mercado *Dados de mercado.* O conjunto de informações coletadas no mercado relativas a um determinado ativo (1-3.10).

Pesquisa

pesquisa . As atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados relativos a dados de mercado (1-3.36).

amostra, população *Amostra* e *população*: um conjunto de dados de mercado representativo de uma população (1-3.2) e a totalidade dos dados de mercado no segmento a ser analisado (1-3.37).

tratamento de dados *Tratamento dos dados.* A aplicação de operações que expressam, em termos relativos, as diferenças nos atributos entre os dados de mercado e o imóvel que está sendo avaliado (1-3.43).

homogeneização *Homogeneização.* Tratamento dos preços observados por meio de transformações matemáticas que expressam, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do imóvel que está sendo avaliado (1-3.24).

inferência estatística *Inferência estatística.* A parte da estatística que permite tirar conclusões sobre a população a partir de uma amostra (1-3.26).

modelo, modelo de regressão *Modelo*: uma representação técnica da realidade (1-3.31); e o modelo de regressão utilizado para representar um fenômeno com base em uma amostra (1-3.32).

nível de significância *Nível de significância.* A probabilidade de rejeitar a hipótese nula quando ela é verdadeira (1 - 3,33); a própria hipótese nula é definida como 1 - 3,23.

estimativa pontual, estimativa de tendência central *Estimativa pontual* e *estimativa de tendência central* (2-3.24, 2-3.23) — os valores em torno dos quais o *campo de arbítrio* é medido.

códigos alocados, códigos ajustados *Códigos atribuídos* e *ajustados*: uma escala lógica ordenada para características qualitativas e uma escala extraída da própria amostra por meio de regressão sobre variáveis dicotômicas (2-3.7, 2-3.6).

conciliação *Reconciliação.* Adoção do valor final, devidamente justificado, à luz dos resultados obtidos nos casos em que mais de um método tenha sido utilizado (2-3.8).

estrutura , conduta , desempenho do mercado *Estrutura, conduta e desempenho do mercado* — a decomposição analítica dos agentes predominantes, as práticas que adotam para influenciar as transações e as evidências da evolução do mercado ao longo de um período (2-3.25, 2-3.9, 2-3.13); em conjunto, o "*conjuntura do mercado* " (2-3.10).

A.5 O relatório "

"

finalidade *Finalidade* — o objetivo para o qual a avaliação serve (venda, garantia, contabilidade, seguro, desapropriação e assim por diante).

objetivo *Objetivo* — o que está sendo avaliado: valor de mercado para venda, valor de aluguel ou outra base.

vistoria *Inspeção*. Um dos atos reservados pela Lei 5.194/1966, art. 7º, alínea c), e pela Resolução 345/1990 da CONFEA (Brasil 1966; Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990); o termo aparece quatorze vezes na Parte 2.

perícia *Perícia*. Atividade técnica realizada por um profissional com qualificação específica, com o objetivo de apurar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, determinar as causas de um evento e avaliar bens, seus custos, rendimentos ou direitos (1-3.35).

arbitramento *Arbitragem de valor*. Reservada juntamente com as outras três leis pela Resolução 345/1990 da CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990); ao contrário dessas, ela não consta da lista do art. 7, alínea c), da Lei 5.194/1966.

grau de fundamentação*, *grau de precisão As duas escalas independentes que um relatório brasileiro apresenta — o grau de fundamentação do trabalho e o grau de precisão do intervalo em torno da estimativa. Elas não são a mesma coisa, e um relatório pode ser bem fundamentado e, ao mesmo tempo, impreciso quando o mercado apresenta ruído. As tabelas estão disponíveis em *Rumo a protocolos de engenharia de avaliação*, em outra seção desta edição.

pressupostos, ressalvas e fatores limitantes *Pressupostos, restrições e fatores limitantes* — a contrapartida brasileira das condições limitantes americanas.

Nota sobre as referências. Os números das cláusulas são indicados como 1-*n* para a ABNT NBR 14653-1:2001 e 2-*n* para a ABNT NBR 14653-2:2011. As citações referem-se à edição de 2001, substituída pela ABNT NBR 14653-1:2019; os números das cláusulas podem diferir na edição atual. As contagens de ocorrências referem-se aos textos oficiais em português. As traduções são da responsabilidade da Revista; quando uma instituição brasileira não possui equivalente nos Estados Unidos — o caso mais claro é o de "*enfiteuse*" —, o texto em português é mantido, em vez de ser forçado a um equivalente que possa induzir em erro.

B A divisão de competências, como base de conhecimento

B.1 Por que expressar isso formalmente

A estrutura brasileira descrita neste artigo chega aos leitores de língua inglesa quase que exclusivamente por meio de resumos secundários, e esses resumos divergem entre si — na maioria das vezes ao tratar o "*corretor de imóveis*" como uma espécie de avaliador, o que não ocorre nos instrumentos brasileiros.[2] Uma descrição em prosa leva à mesma interpretação equivocada. Uma declaração formal, ao contrário, permite que seja questionada, que seja contestada e que cada proposição nela contida indique a cláusula da qual se origina.

A base de conhecimento abaixo define a divisão de competências como fatos e regras do Prolog. O Trealla é o Prolog utilizado pelo Journal, e a compatibilidade com o SWI-Prolog e o Scryer Prolog é mantida paralelamente como um requisito; a base de conhecimento é, portanto, ISO Prolog puro, sem nenhuma construção específica a nenhum sistema. Os 51 testes em `prolog/tests/test_valuation_roles.pl` são executados em todos os três.

B.2 O portal da proveniência

Nada na base de conhecimento é afirmado diretamente. Cada proposição é envolvida como

`claim(Fact, SourceId, Status)` `Status` ∈ { `verified` , `unverified` }

[2]The word *corretor* does not occur anywhere in either part of the valuation standard: zero occurrences in Associação Brasileira de Normas Técnicas (2001) and zero in Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011).

e apenas uma afirmação do tipo `verified` alcança as relações comuns, por meio de `fact/1` . "*Verificado*" aqui significa apenas uma coisa: o texto primário citado foi lido. Uma afirmação do tipo `unverified` permanece visível para `provisional/1` e para os predicados de auditoria, e para mais nada.

O portão desempenha um papel fundamental neste artigo. Duas proposições que o leitor poderia esperar encontrar foram deliberadamente omitidas das relações de trabalho, pois as fontes nas quais se baseiam não foram consultadas: que o trabalho rural do engenheiro agrônomo é regido pela NBR 14653-3; e o tratamento dado ao perito nomeado pelo tribunal nos termos do Código de Processo Civil. Cada uma delas está registrada, com sua referência, e cada uma permanece inerte. A transferência do arquiteto do sistema do CREA para o CAU, nos termos da Lei n.º 12.378/2010, já foi consultada na legislação e verificada (Brasil 2010): a base de conhecimento registra o CAU como um terceiro conselho responsável pelo registro do arquiteto, mantendo-o, ao mesmo tempo, na família dos conselhos de engenharia, onde a NBR 14653-1 e a Resolução 345/1990 situam a profissão. O mesmo se aplica a todo o conjunto de contrastes dos Estados Unidos, que está presente para que a comparação possa ser apresentada como tal, e ao qual nenhuma consulta neste apêndice pode acessar.

O predicado `check/0` executa as auditorias estruturais em conjunto: cada afirmação cita uma fonte declarada, cada função é registrada por um conselho e atribuída a uma família de conselhos, nenhuma função possui status contraditório em um ato, nenhum ato fica sem atribuição e tudo possui um rótulo em inglês.

B.3 O que diz a base de conhecimento

A base de conhecimento agrupa as funções em duas *famílias de conselhos* — o termo é do Journal, não é brasileiro — e indica em qual dos dois sistemas federais de conselhos um profissional está registrado e é submetido à disciplina profissional: o sistema CONFEA/CREA ou o sistema COFECI/CRECI.[3]

O nível é importante. Dentro da família do conselho de engenharia, várias profissões compartilham os mesmos atos reservados, de modo que nenhuma função detém *avaliação* exclusivamente; dentro da família do conselho de corretagem, a credencial CNAI acrescenta um instrumento sem ampliar a competência estatutária. A distinção a que este artigo se refere, portanto, situa-se um nível acima da função individual, e o predicado que a expressa é "`council_family_distinct_task/2`".

Vale a pena destacar duas assimetrias na tabela. A primeira é que a avaliação (*avaliação*) é o único ato profissional sobre o qual a família dos conselhos de corretagem é *contestada*, em vez de simplesmente permanecer em silêncio — a Resolução 345/1990, art. 3, declara nulas as avaliações realizadas por pessoas não registradas no CREA, e se isso se estende ao corretor foi objeto de litígio entre os dois conselhos. A segunda é que a própria atribuição legal do corretor é uma *opinião quanto à comercialização*, e não uma avaliação: a Lei 6.530/1978, art. 3, confere ao *corretor de imóveis* a intermediação, "*podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*" (Brasil 1978). Tudo o que é contestado entre os dois conselhos reside na lacuna entre essas duas palavras.

A assimetria no acesso à profissão também está prevista. A NBR 14653-1, cl. 3.19, define o " *engenheiro de avaliações*" como um profissional de *nível superior*, legalmente qualificado e registrado no CREA (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001); A Lei 6.530/1978, art. 2, admite na profissão de corretagem o titular do título de "*Técnico em Transações Imobiliárias*", uma qualificação técnica (Brasil 1978). O teste `qualification_levels_differ` distingue os dois.

[3]The standard itself speaks of the *sistema CONFEA/CREA* (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, cl. 3.20), which is the same idea under a Brazilian name.

Atividade	Engenharia	Corretagem	Fonte
vistoria	exclusivo	—	Res. 345/1990
perícia	exclusivo	—	Res. 345/1990
avaliação	exclusivo	contestado (Res. 345, art. 3; objeto de litígio)	Res. 345/1990
arbitramento	exclusivo	—	Res. 345/1990
intermediação	—	permitido	Lei nº 6.530/1978, art. 3
opinião quanto à comercialização	—	permitido	Lei nº 6.530/1978, art. 3

Table 1: A divisão de competências conforme estabelecida em `valuation_roles.pl` . Nenhuma atividade é de competência de ambas as famílias; o teste `no_act_crosses_the_two_families` confirma isso. A família do conselho de engenharia é composta pelas profissões mencionadas na Resolução 345/1990 da CONFEA e registradas no CREA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) ; a família do conselho de corretagem é composta pela *corretor de imóveis* e pela CNAI (corretores e avaliadores) (Brasil 1978; Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026) .

B.4 A fonte:

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* valuation_roles.pl -- who may value real property in Brazil, and what each
   role is actually competent to do.

   Written for Vol. 1, Issue 2, Article 5, "The Curious Case of Brazilian
   Valuation Engineers". The article's claim is that Brazil does not divide the
   work the way an American reader expects: valuation is an engineering
   attribution reserved to CREA-registered professionals, while the real estate
   broker holds a separate, statutorily narrower competence. This file states
   that division precisely enough to be queried and contradicted.

   Entry points:

     role(?Role)                       a professional role
     task(?Task)                       a distinct professional act
     performs(?Role, ?Task, ?Standing)  Standing in {exclusive, permitted, excluded,
                                       contested}
     issues(?Role, ?Instrument)        the document the role may sign
     distinct_task(?Role, ?Task)       a task no other role in the same
                                       jurisdiction may perform at all
     boundary(?TaskA, ?TaskB)          two acts that are routinely confused
     check                             run every consistency rule; true if clean

   PROVENANCE IS PART OF THE DATA. Nothing is asserted directly. Every fact is
   wrapped in

       claim(Fact, SourceId, Status)     Status in {verified, unverified}

   and only a verified claim reaches the ordinary relations, through fact/1.
   "verified" means the editor read the cited primary text; the sources marked
```

```
   so below were read on 20 September 2026 from the official ABNT PDFs held in
   docs/ and from planalto.gov.br, and on 6 October 2026 from
   normativos.confea.org.br (Res. 218/1973 and 345/1990) and planalto.gov.br
   (Lei 12.378/2010). An unverified claim is visible to
   provisional/1 and to the audit predicates, and to nothing else -- in
   particular the LaTeX appendix prints only verified rows, so a recollection
   cannot reach the page by accident.

   This gate is why the file is worth having. The Brazilian material circulates
   in English mostly as second-hand summary, and the summaries disagree. The
   only cure is to record what the primary text says and to keep everything
   else quarantined until someone reads the source.

   Engines: Trealla (vProlog) is the Journal's official Prolog, and
   compatibility with SWI-Prolog and Scryer Prolog is maintained as a
   requirement, not as a convenience. The code is therefore plain ISO Prolog
   with no engine-specific constructs, and all three must pass before a change
   is committed; see run-tests.sh and tests/test_valuation_roles.pl. */

:- use_module(library(lists)).

:- discontiguous(claim/3).
:- discontiguous(source/3).

/* ======================================================================
   SOURCES
   ====================================================================== */

/* source(Id, Kind, Citation) -- Kind in {standard, statute, resolution,
   council_publication}. A claim may only cite an Id declared here; check/0
   enforces it. */

source(nbr_14653_1, standard,
       'ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens -- Parte 1: Procedimentos gerais (ABR 2001,
       ↪  valid from 30.05.2001, incorporating Errata 1 of JUN 2001 and Errata 2 of ABR
       ↪  2005)').
source(nbr_14653_2, standard,
       'ABNT NBR 14653-2:2011, Avaliação de bens -- Parte 2: Imóveis urbanos').
source(lei_5194_1966, statute,
       'Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966 -- regulates the exercise of the professions
       ↪  of engineer, architect and agricultural engineer
       ↪  (planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5194.htm)').
source(confea_res_218_1973, resolution,
       'Resolução nº 218, de 29/06/1973, do CONFEA -- fixes the professional attributions of
       ↪  the engineer, architect and agronomist by modality').
source(confea_res_345_1990, resolution,
       'Resolução nº 345, de 27/07/1990, do CONFEA -- engenharia de avaliações and perícias
       ↪  de engenharia as activities of higher-education professionals').
source(lei_6530_1978, statute,
       'Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 -- regulates the profession of Corretor de
       ↪  Imóveis (planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm)').
source(cofeci_site, council_publication,
       'Conselho Federal de Corretores de Imóveis, www.cofeci.gov.br, pages "Avaliadores de
       ↪  Imóveis", "Escolas Credenciadas de Avaliação", "Certificado CNAI" and "CENSO
       ↪  CNAI", consulted 20 September 2026').
source(lei_12378_2010, statute,
       'Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010 -- regulates the exercise of Architecture
       ↪  and Urbanism and creates the CAU').
source(nbr_14653_3, standard,
       'ABNT NBR 14653-3, Avaliação de bens -- Parte 3: Imóveis rurais').
source(cpc_2015, statute,
       'Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), arts. 156 and 465
       ↪  -- the court-appointed expert').
```

```
source(uspap, standard,
       'Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (The Appraisal Foundation)').
source(firrea_title_xi, statute,
       'Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989, Title XI (12
       ↪  U.S.C. 3331 et seq.)').

/* ========================================================================
   THE PROVENANCE GATE
   ======================================================================== */

fact(F) :- claim(F, _, verified).

provisional(F) :- claim(F, _, unverified).

cited(F, Citation) :-
    claim(F, Id, _),
    source(Id, _, Citation).

/* ========================================================================
   ACCESSORS -- the vocabulary the article and the tests speak
   ======================================================================== */

jurisdiction(J)                 :- fact(jurisdiction(J)).
role(R)                         :- fact(role(R)).
belongs_to(R, J)                :- fact(belongs_to(R, J)).
label(X, Lang, Text)            :- fact(label(X, Lang, Text)).
council(C)                      :- fact(council(C)).
registers(C, R)                 :- fact(registers(C, R)).
entry_qualification(R, Level)   :- fact(entry_qualification(R, Level)).
task(T)                         :- fact(task(T)).
performs(R, T, Standing)        :- fact(performs(R, T, Standing)).
instrument(I)                   :- fact(instrument(I)).
issues(R, I)                    :- fact(issues(R, I)).
governed_by(R, SourceId)        :- fact(governed_by(R, SourceId)).
council_family(R, F)                    :- fact(council_family(R, F)).

/* ========================================================================
   JURISDICTIONS
   ======================================================================== */

claim(jurisdiction(br), nbr_14653_1, verified).
claim(jurisdiction(us), uspap, unverified).

/* ========================================================================
   BRAZIL -- the councils
   ------------------------------------------------------------------------
   Two federal council systems, each an autarquia with its own register,
   discipline and jurisdiction. The article's subject is the line between
   them.
   ======================================================================== */

claim(council(confea_crea), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(confea_crea, en, 'Federal Council of Engineering and Agronomy and its regional
↪  councils (CONFEA/CREA)'), lei_12378_2010, verified).  % renamed by art. 64

claim(council(cofeci_creci), lei_6530_1978, verified).
claim(label(cofeci_creci, en, 'Federal Council of Real Estate Brokers and its regional
↪  councils (COFECI/CRECI)'), lei_6530_1978, verified).

claim(council(cau), lei_12378_2010, verified).  % art. 24
claim(label(cau, en, 'Council of Architecture and Urbanism (CAU)'), lei_12378_2010,
↪  verified).
```

```
/* ====================================================================
   BRAZIL -- the roles
   ==================================================================== */

/* The valuation engineer. NBR 14653-1 cl. 3.19 defines the role in the
   standard's own definitions: a higher-education professional, legally
   qualified and technically and scientifically capable of performing
   valuations, duly registered with the CREA. This single clause carries most
   of the article's argument. */
claim(role(engenheiro_de_avaliacoes), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(engenheiro_de_avaliacoes, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_de_avaliacoes, pt_br, 'engenheiro de avaliações'), nbr_14653_1,
↪  verified).
claim(label(engenheiro_de_avaliacoes, en, 'valuation engineer'), nbr_14653_1, verified).
claim(registers(confea_crea, engenheiro_de_avaliacoes), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(engenheiro_de_avaliacoes, nivel_superior), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, nbr_14653_1), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, nbr_14653_2), nbr_14653_2, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973,
↪  verified).

/* The architect. Named alongside the engineer in CONFEA Res. 345/1990 and
   throughout NBR 14653-1, which occurs there six times. Registration moved
   from the CREA system to the CAU under Lei 12.378/2010 (art. 24 creates the
   CAU/BR and the CAUs; art. 55 moves architects registered with the CREAs to
   the CAUs; art. 2(VI) keeps vistoria, pericia and avaliacao among the
   architect's activities), after the standard was issued -- the standard's
   text still says CREA. The statute was read on 6 October 2026, so the CAU
   registration is verified. The CREA registration below is kept as what the
   2001 standard states, and the architect stays in the engineering council
   family, where NBR 14653-1 and Res. 345/1990 place the profession: the
   council-family structure has two families, and the CAU is recorded as a
   third council, not as a third family. */
claim(role(arquiteto), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(arquiteto, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(arquiteto, pt_br, 'arquiteto'), nbr_14653_1, verified).
claim(label(arquiteto, en, 'architect'), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(arquiteto, nivel_superior), confea_res_345_1990, verified).
claim(registers(confea_crea, arquiteto), nbr_14653_1, verified).
claim(registers(cau, arquiteto), lei_12378_2010, verified).  % arts. 24, 55
claim(governed_by(arquiteto, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973, verified).

/* The agronomist, who carries rural property. NBR 14653-3 is the rural part;
   we do not hold it, so the link to rural valuation stays unverified. */
claim(role(engenheiro_agronomo), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(engenheiro_agronomo, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_agronomo, pt_br, 'engenheiro agrônomo'), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_agronomo, en, 'agricultural engineer'), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(engenheiro_agronomo, nivel_superior), confea_res_345_1990,
↪  verified).
claim(registers(confea_crea, engenheiro_agronomo), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, nbr_14653_3), nbr_14653_3, unverified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973, verified).

/* The real estate broker. Lei 6.530/1978 art. 2 admits to the profession the
   holder of the title of Tecnico em Transacoes Imobiliarias -- a technical,
   secondary-level qualification, not nivel superior. That asymmetry with cl.
   3.19 is the structural fact, and it is why the two roles cannot simply be
   merged. */
claim(role(corretor_de_imoveis), lei_6530_1978, verified).
claim(belongs_to(corretor_de_imoveis, br), lei_6530_1978, verified).
claim(label(corretor_de_imoveis, pt_br, 'corretor de imóveis'), lei_6530_1978, verified).
claim(label(corretor_de_imoveis, en, 'real estate broker'), lei_6530_1978, verified).
```

```
claim(registers(cofeci_creci, corretor_de_imoveis), lei_6530_1978, verified).
claim(entry_qualification(corretor_de_imoveis, nivel_tecnico), lei_6530_1978, verified).
claim(governed_by(corretor_de_imoveis, lei_6530_1978), lei_6530_1978, verified).

/* The broker-appraiser of the CNAI track. COFECI publishes a register of
   Avaliadores de Imoveis, a list of accredited valuation schools, a CNAI
   certificate and a CNAI census -- the apparatus exists and was read on the
   council's own site. The resolution that created it has NOT been read; no
   number is asserted here rather than guessed at. */
claim(role(corretor_avaliador_cnai), cofeci_site, verified).
claim(belongs_to(corretor_avaliador_cnai, br), cofeci_site, verified).
claim(label(corretor_avaliador_cnai, pt_br, 'corretor de imóveis avaliador (CNAI)'),
↪  cofeci_site, verified).
claim(label(corretor_avaliador_cnai, en, 'broker-appraiser on the CNAI register'),
↪  cofeci_site, verified).
claim(registers(cofeci_creci, corretor_avaliador_cnai), cofeci_site, verified).
claim(entry_qualification(corretor_avaliador_cnai, nivel_tecnico_mais_curso), cofeci_site,
↪  verified).

/* The court-appointed expert is a function, not a profession: the judge
   appoints a qualified professional to it. Unverified pending a reading of
   CPC arts. 156 and 465. */
claim(role(perito_judicial), cpc_2015, unverified).
claim(belongs_to(perito_judicial, br), cpc_2015, unverified).
claim(label(perito_judicial, en, 'court-appointed expert'), cpc_2015, unverified).


/* ------------------------------------------------------------------
   council_family/2 -- which of the two federal council systems a role is
   registered in and disciplined by: the CONFEA/CREA system (engineering) or
   the COFECI/CRECI system (brokerage). "Council family" is the Journal's
   term, not a Brazilian one; NBR 14653-2 cl. 3.20 speaks of the "sistema
   CONFEA/CREA", which is the same idea.

   The level matters. Within the engineering council family several
   professions share the same reserved acts, and within the brokerage council
   family the CNAI credential adds an instrument without enlarging the
   statutory competence. So no single role owns an act outright, and
   distinct_task/2 at the level of a role says less than
   council_family_distinct_task/2 does.
   ------------------------------------------------------------------ */

claim(council_family(engenheiro_de_avaliacoes, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(arquiteto, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(engenheiro_agronomo, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(corretor_de_imoveis, brokerage), lei_6530_1978, verified).
claim(council_family(corretor_avaliador_cnai, brokerage), cofeci_site, verified).

/* ==================================================================
   THE TASKS
   ------------------------------------------------------------------
   CONFEA Res. 345/1990, as quoted in the note to clause 1 of NBR 14653-1,
   makes four acts the ATRIBUICAO PRIVATIVA -- the exclusive attribution --
   of engineers, architects, agronomists, geologists, geographers and
   meteorologists registered with the CREA: vistoria, pericia, avaliacao and
   arbitramento, over movable and immovable property, their integral parts
   and appurtenances.

   Lei 6.530/1978 art. 3 gives the broker a different competence altogether:
   intermediation, "podendo, ainda, opinar quanto a comercializacao
   imobiliaria". The statute grants an opinion on commercialization. It does
   not grant avaliacao. Everything contested between the two councils lives
   in the gap between those two words.
```

```
   ========================================================================== */

claim(task(vistoria), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(vistoria, en, 'inspection: direct observation of the property to establish its
↪  condition and characteristics'), nbr_14653_1, verified).

claim(task(pericia), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(pericia, en, 'expert examination: technical determination of disputed fact,
↪  typically for a court'), nbr_14653_1, verified).

claim(task(avaliacao), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(avaliacao, en, 'valuation: determination of the value of an asset, its fruits and
↪  rights'), nbr_14653_1, verified).

claim(task(arbitramento), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(arbitramento, en, 'arbitration: deciding between technically controversial
↪  alternatives, or between alternatives that turn on subjective factors'),
↪  confea_res_345_1990, verified).  % art. 1(b)

claim(task(intermediacao), lei_6530_1978, verified).
claim(label(intermediacao, en, 'intermediation in the purchase, sale, exchange and letting of
↪  real property'), lei_6530_1978, verified).

claim(task(opiniao_comercializacao), lei_6530_1978, verified).
claim(label(opiniao_comercializacao, en, 'opinion as to real estate commercialization'),
↪  lei_6530_1978, verified).

/* ------------------------------------------------------------------------
   Who performs what.
   ------------------------------------------------------------------------ */

/* The three core acts rest on a statute, not only on a council resolution.
   Lei 5.194/1966 art. 7(c) lists "estudos, projetos, análises, AVALIAÇÕES,
   VISTORIAS, PERÍCIAS, PARECERES e divulgação técnica" among the professional
   activities of the engineer, architect and agronomist, and art. 8 makes the
   activities of art. 7(a)-(f) the competence of natural persons legally
   qualified for them; art. 6(a) makes it illegal practice for an
   unregistered person to perform acts reserved to these professions, but
   the statute does not list which acts those are. So the statute grants
   the competence (permitted), and Res. 345/1990 states the reservation
   (exclusive: "atribuição privativa"; art. 3 voids valuations by others).
   Both citations are recorded, so the reader can see which authority
   carries which act -- arbitramento comes from the resolution, parecer from
   the statute. */
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).

claim(task(parecer_tecnico), lei_5194_1966, verified).
claim(label(parecer_tecnico, en, 'technical opinion, as a professional activity of the
↪  engineering professions'), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966,
↪  verified).
claim(performs(arquiteto, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966, verified).

claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).
```

```
claim(governed_by(arquiteto, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).

claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990,
↪  verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990,
↪  verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990,
↪  verified).

claim(performs(arquiteto, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990, verified).

claim(performs(engenheiro_agronomo, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990, verified).

/* Lei 6.530/1978 art. 3 says "Compete ao Corretor de Imoveis exercer a
   intermediacao": a competence, not a reservation -- it does not say
   "privativa". Intermediation is therefore `permitted', not `exclusive'.

   The broker's standing on avaliacao is `contested'. Res. 345/1990 art. 3
   declares valuations by persons not registered with a CREA "nulas de pleno
   direito"; whether that reaches the broker was litigated between the two
   councils, and CONFEA's appeal to the Supreme Federal Court (ARE 708.474)
   failed in 2012. The lower-court judgment has not been read, so the KB
   records the dispute rather than a winner. */
claim(performs(corretor_de_imoveis, intermediacao, permitted), lei_6530_1978, verified).
claim(performs(corretor_de_imoveis, opiniao_comercializacao, permitted), lei_6530_1978,
↪  verified).
claim(performs(corretor_de_imoveis, avaliacao, contested), confea_res_345_1990, verified).

claim(performs(corretor_avaliador_cnai, intermediacao, permitted), lei_6530_1978, verified).
claim(performs(corretor_avaliador_cnai, opiniao_comercializacao, permitted), cofeci_site,
↪  verified).
claim(performs(corretor_avaliador_cnai, avaliacao, contested), confea_res_345_1990,
↪  verified).

/* ------------------------------------------------------------------------
   The documents. The instrument is where the boundary becomes visible to a
   reader: the laudo is a signed engineering document with a legally
   answerable author, and NBR 14653-2 cl. 10.1(m) requires it to carry the
   "qualificacao legal completa e assinatura do(s) profissional(is)
   responsavel(is) pela avaliacao". The word "corretor" appears nowhere in
   either part of the standard -- 0 occurrences in Part 1, 0 in Part 2.
   ------------------------------------------------------------------------ */

claim(instrument(laudo_de_avaliacao), nbr_14653_1, verified).
claim(label(laudo_de_avaliacao, en, 'valuation report, signed under the author''s full legal
↪  qualification'), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(engenheiro_de_avaliacoes, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(arquiteto, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(engenheiro_agronomo, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).

/* CORRECTION, 20 September 2026. An earlier revision of this file recorded
   an instrument `ptam' as VERIFIED against cofeci_site. That was wrong: the
   council page actually read names the register ("Avaliadores de Imóveis"),
   the accredited schools, the "Certificado CNAI", the appraiser's area and
   the CNAI census -- and nowhere uses the term. The credential below is what
```

```
   the page supports. The name and form of the work product the CNAI broker
   issues have NOT been read and are therefore not asserted at all. */
claim(instrument(certificado_cnai), cofeci_site, verified).
claim(label(certificado_cnai, en, 'CNAI certificate: the credential held by a broker on the
↪  appraisers'' register'), cofeci_site, verified).
claim(issues(corretor_avaliador_cnai, certificado_cnai), cofeci_site, verified).

/* ========================================================================
   THE UNITED STATES -- a contrast set, entirely unverified
   ------------------------------------------------------------------------
   Present so that distinct_task/2 has something to be distinct FROM, and so
   the article's opening claim (that an American reader finds the Brazilian
   arrangement strange) can be stated as a comparison rather than an
   assertion. Every row is unverified and therefore invisible to role/1,
   performs/3 and the printed appendix until someone reads Title XI and the
   AQB criteria. Do not cite any of it.
   ======================================================================== */

claim(role(certified_general_appraiser), firrea_title_xi, unverified).
claim(belongs_to(certified_general_appraiser, us), firrea_title_xi, unverified).
claim(label(certified_general_appraiser, en, 'certified general appraiser'), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(entry_qualification(certified_general_appraiser, state_certification), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(governed_by(certified_general_appraiser, uspap), uspap, unverified).

claim(role(us_real_estate_broker), firrea_title_xi, unverified).
claim(belongs_to(us_real_estate_broker, us), firrea_title_xi, unverified).
claim(label(us_real_estate_broker, en, 'real estate broker'), firrea_title_xi, unverified).

claim(task(us_appraisal), uspap, unverified).
claim(task(broker_price_opinion), firrea_title_xi, unverified).
claim(performs(certified_general_appraiser, us_appraisal, exclusive), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(performs(us_real_estate_broker, broker_price_opinion, permitted), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(performs(us_real_estate_broker, us_appraisal, excluded), firrea_title_xi, unverified).

/* ========================================================================
   DERIVED RELATIONS
   ======================================================================== */

/* A role may actually do a task if it holds it exclusively or is permitted
   it. "exclusive" is a statement about the reservation, not about
   solitude: Res. 345/1990 reserves the four acts to a named class of
   professions jointly, so several roles may share an exclusive attribution.
   What the reservation excludes is everyone outside that class. */
may(R, T) :- performs(R, T, exclusive).
may(R, T) :- performs(R, T, permitted).

reserved(T) :- performs(_, T, exclusive).

/* distinct_task(Role, Task) -- a task this role may perform that no other
   role in the same jurisdiction may perform at all. This is the predicate
   the article's title asks about. */
distinct_task(R, T) :-
    may(R, T),
    belongs_to(R, J),
    \+ ( may(Other, T),
         Other \== R,
         belongs_to(Other, J) ).

/* council_family_distinct_task(CouncilFamily, Task) -- an act that one council system holds
```

```
   and the other cannot touch at all. This is the article's real claim.

   The setof/3 is load-bearing. Enumerating council_family(R, F), may(R, T) directly
   yields one solution per ROLE, so a four-act reservation shared by three
   engineering professions comes back twelve times. setof/3 collapses the
   pairs first, so the predicate is one solution per council family and act. */
council_family_distinct_task(F, T) :-
    setof(Fam-Act, R^(council_family(R, Fam), may(R, Act)), Pairs),
    member(F-T, Pairs),
    \+ ( may(Other, T),
         council_family(Other, G),
         G \== F ).

/* shares_task(A, B, T) -- two roles holding the same act. */
shares_task(A, B, T) :-
    may(A, T),
    may(B, T),
    A @< B.

/* barred(Role, Task) -- the role is affirmatively shut out of the task. */
barred(R, T) :- performs(R, T, excluded).

/* contested(Role, Task) -- the role's standing on the task is in dispute
   between the councils: neither held nor settled as barred. */
contested(R, T) :- performs(R, T, contested).

/* boundary(TaskA, TaskB) -- two acts routinely conflated in the secondary
   literature, which the Journal keeps apart. */
boundary(avaliacao, opiniao_comercializacao).
boundary(avaliacao, intermediacao).
boundary(pericia, vistoria).

/* confusable(RoleA, RoleB) -- two roles, on opposite sides of a boundary,
   whose outputs a lay reader mistakes for one another: B is barred from A's
   act, or its standing on it is contested. */
confusable(A, B) :-
    boundary(TA, TB),
    may(A, TA),
    may(B, TB),
    ( barred(B, TA) ; contested(B, TA) ).

/* ========================================================================
   AUDIT
   ======================================================================== */

unverified_claim(F, Id) :- claim(F, Id, unverified).

undeclared_source(Id) :-
    claim(_, Id, _),
    \+ source(Id, _, _).

/* A role that no council registers is either an error or a bare function
   (perito_judicial is the latter, and is unverified, so it does not reach
   role/1). */
unregistered_role(R) :-
    role(R),
    \+ registers(_, R).

/* A role holding both an exclusive and an excluded standing on one task. */
contradictory_standing(R, T) :-
    performs(R, T, exclusive),
    performs(R, T, excluded).
```

```
/* A task nobody may perform. */
orphan_task(T) :-
    task(T),
    \+ may(_, T),
    \+ barred(_, T),
    \+ contested(_, T).

/* A role in no council family. */
role_without_council_family(R) :-
    role(R),
    \+ council_family(R, _).

/* A role with no label in English. */
unlabelled(X) :-
    ( role(X) ; task(X) ; instrument(X) ; council(X) ),
    \+ label(X, en, _).

/* check/0 -- true when the knowledge base is internally consistent. Written
   to be used from a build or a commit hook, and reported on by
   tests/test_valuation_roles.pl. */
check :-
    \+ undeclared_source(_),
    \+ unregistered_role(_),
    \+ contradictory_standing(_, _),
    \+ role_without_council_family(_),
    \+ orphan_task(_),
    \+ unlabelled(_).

/* dump/0 -- human-readable dump, for checking the file by eye. */
dump :-
    write('-- roles (verified only) --'), nl,
    ( role(R),
      label(R, en, L),
      write('  '), write(R), write('  '), write(L), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- acts each council family holds alone --'), nl,
    ( council_family_distinct_task(F, T2),
      write('  '), write(F), write('  ->  '), write(T2), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- acts no single role holds alone (shared within a council family) --'), nl,
    ( setof(A, R3^(may(R3, A), \+ distinct_task(_, A)), Shared),
      member(T3, Shared),
      write('  '), write(T3), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- unverified claims --'), nl,
    ( unverified_claim(F, Id),
      write('  '), write(Id), write('  '), write(F), nl,
      fail
    ; true ).
```

References

Associação Brasileira de Normas Técnicas (Apr. 2001). *NBR 14653-1: Avaliação de bens — Parte 1: Procedimentos gerais*. Tech. rep. Valid from 30 May 2001; incorporates Errata 1 (June 2001) and Errata 2 (April 2005). Cited clauses: 3.8 *campo de arbítrio*, 3.19 *engenheiro de avaliações*, 3.44 *valor de mercado*, and the note to clause 1. Citations are to the 2001 edition,

superseded by ABNT NBR 14653-1:2019; clause numbers may differ in the current edition. Rio de Janeiro: ABNT.

Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011). *NBR 14653-2: Avaliação de bens — Parte 2: Imóveis urbanos*. Tech. rep. Cited clauses: 3.20 (*entidades técnicas reconhecidas*), 8.2.1.4.2 (sources of adjustment factors), 8.2.1.5.1 (the *campo de arbítrio* at ±15 percent) and 10.1(m) (signature of the responsible professional). Rio de Janeiro: ABNT.

Brasil (Dec. 24, 1966). *Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências*. Cited articles: 7(c), listing *avaliações, vistorias, perícias, pareceres* among the professional activities, and 8, making the activities of art. 7(a)–(f) the competence of legally qualified natural persons. URL: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5194.htm (visited on 09/20/2026).

— (May 12, 1978). *Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências*. Cited articles: 2 (admission on the title of Técnico em Transações Imobiliárias) and 3 (intermediation, and the power to *opinar quanto à comercialização imobiliária*). URL: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm (visited on 09/20/2026).

— (Dec. 31, 2010). *Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010. Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil – CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal – CAUs; e dá outras providências*. Cited articles: 2(VI) (*vistoria, perícia, avaliação* among the architect's activities), 24 (creation of the CAU/BR and the CAUs), 55 (transfer of architects registered with the CREAs) and 64–65 (CONFEA and the CREAs renamed councils of *Engenharia e Agronomia*). URL: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12378.htm (visited on 10/06/2026).

Bundesrepublik Deutschland (2022). *Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html.

Conselho Federal de Corretores de Imóveis (2026). *Avaliadores de Imóveis; Escolas Credenciadas de Avaliação; Certificado CNAI; CENSO CNAI*. COFECI. URL: https://www.cofeci.gov.br/avaliadores-imoveis (visited on 09/20/2026).

Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (June 29, 1973). *Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973. Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia*. URL: https://normativos.confea.org.br/Ementas/Visualizar?id=266 (visited on 10/06/2026).

— (July 27, 1990). *Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990. Dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia*. URL: https://normativos.confea.org.br/Ementas/Visualizar?id=393 (visited on 10/06/2026).

European Parliament and Council (2024). *Regulation (EU) 2024/1623 Amending Regulation (EU) No 575/2013 (CRR3)*. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401623.

Prática comparada

Department: Comparative Practice

Quem Pode Assinar um Parecer de Avaliação: Uma Ontologia da Autoridade Máxima de Assinatura em 134 Jurisdições

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/grbrbw81

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Cada jurisdição que regulamenta quem pode realizar avaliações possui sua própria ontologia de avaliadores: suas próprias categorias de pessoas que podem legalmente assinar um laudo de avaliação, seu próprio número de níveis e seu próprio eixo de classificação — por valor nos Estados Unidos, por finalidade na Alemanha, por classe de ativos na Índia, pela atribuição em vez de pela pessoa no Brasil, e de forma alguma no Japão. Este artigo registra essas ontologias nativas para as 134 jurisdições incluídas na lista de cobertura desta revista — na íntegra para oito regimes de referência e de forma resumida para os demais — e anota cada classe em relação a uma ontologia de referência compartilhada de facetas: um nível de escopo (estagiário, restrito, geral) com duas facetas de status independentes (registro de finalidade regulamentada; judicial ou juramentado), interpretadas tanto de jure quanto de facto; quem aplica o critério de admissão efetivo; como a classe é constituída; e um caminho de entrada estruturado — critério de formação acadêmica, índice de rigor do exame, experiência, nomeação e tempo de serviço. As principais conclusões são as seguintes: o critério de formação acadêmica é um diploma específico em 96 dos 115 regimes para os quais há dados disponíveis, e qualquer diploma de bacharelado é aceito em três: nos Estados Unidos, no Canadá (exceto em Quebec) e em Porto Rico. O rigor dos exames atinge seu pico no Leste Asiático, e os Estados Unidos são o único regime em que um exame estadual de licença de baixo rigor se situa abaixo de um exame privado rigoroso. Considerando apenas os critérios de entrada — formação, exame, tempo de experiência, densidade de profissionais e demanda de avaliação para garantia hipotecária — os regimes se dividem em duas grandes famílias que abrangem os tipos: uma família do mercado hipotecário, na qual o crédito exige uma avaliação por empréstimo como prática da rotina e o exame é moderado, e uma família de exames estaduais, na qual isso não ocorre e o exame é mais difícil. A linha divisória entre um registro ministerial e um órgão credenciado é invisível nessas facetas, e o agrupamento não reflete a tipologia (Índice de Rand Ajustado 0,14). Os Estados Unidos situam-se na família do mercado hipotecário ao lado do Canadá, do Reino Unido e da Irlanda; o que o diferencia é uma única faceta, a *divisão no topo*: a classe que a legislação coloca no topo e a classe que, na prática, administra o mercado de alto padrão são diferentes; e, no caso americano, a classe administradora é uma designação privada sem base na legislação de licenciamento, apoiando-se no exame estadual de menor rigor da lista. Outros quinze regimes apresentam essa divisão no ápice, e o Canadá, a Austrália e Hong Kong também combinam uma legislação com um órgão profissional; os Estados Unidos diferem em grau, não em natureza — eles e Porto Rico, que compartilha seu sistema de licenciamento e exames, são os únicos

a combinar uma classe gestora sem base na legislação de licenciamento e um exame estadual com o menor rigor da lista.

Keywords: licenciamento de avaliadores, profissão de avaliação, regulamentação comparativa, ontologia, classificação facetada, critérios de ingresso, distância de Gower, escalonamento multidimensional

1 A pergunta

Se você perguntar quem está autorizado a elaborar um parecer de avaliação em um determinado país, receberá uma lista de categorias: pessoas reconhecidas por lei, um órgão regulador, uma organização profissional ou o próprio mercado como qualificados para realizar a avaliação, juntamente com os tipos de valor que podem atribuir e para quem. Fazer a mesma pergunta sobre um segundo país resulta em um tipo diferente de lista, não apenas em detalhes distintos. Nos Estados Unidos, a hierarquia é dividida de acordo com o valor e a complexidade do imóvel em "Licenciado", "Certificado Residencial" e "Certificado Geral", com os níveis mais altos reservados a designações privadas. Na Alemanha, a divisão se baseia na finalidade: um título básico não protegido, um nível de certificação, uma nomeação pública juramentada para uso judicial e um comitê estatutário separado que mantém dados de transações. Na Índia, a classificação é por classe de ativos; na Rússia, por "direção". O Brasil não impõe restrições às pessoas: o diploma de engenharia é a porta de entrada para avaliações de engenharia de acordo com a NBR 14653 (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2019), embora corretores imobiliários registrados na CNAI emitam pareceres de valor de mercado com base em uma resolução da COFECI, prática que o conselho de engenharia contestou na Justiça (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2007); a classificação de acordo com a norma se aplica ao trabalho. O Japão possui uma única qualificação, definida em alto nível por meio de um exame, que se aplica a todos os casos.

Não se trata de seis arranjos de uma única escada; trata-se, na verdade, de seis ontologias. Tentar encaixá-las em uma única estrutura hierárquica distorceria a essência de cinco delas. O artigo, portanto, cumpre duas tarefas: mantém sua distinção, registra a ontologia própria de cada jurisdição conforme declarada e acrescenta anotações a cada classe nativa, fazendo referência a uma ontologia comum com um pequeno número de facetas. Dessa forma, as comparações se baseiam em anotações, e não em nomes. A abordagem é a classificação facetada, conforme utilizada na biblioteconomia (Ranganathan 1967). Cada classe é um ponto em várias dimensões e, ao comparar, uma dimensão é mantida constante enquanto as outras são examinadas.

A lista apresentada refere-se à cobertura da revista sobre 134 jurisdições, registrada com base nos padrões do apêndice do artigo desta edição que compara normas internacionais de avaliação (Craytor 2026). O termo "jurisdição" é utilizado, na prática, para designar um sistema regulatório de avaliação independente. Ele não corresponde exatamente aos Estados soberanos: Quebec é listado separadamente do Canadá, pois possui uma regulamentação específica; Porto Rico é separado dos Estados Unidos porque atua como uma autoridade de licenciamento independente, apesar dos critérios federais; Dubai e Abu Dhabi são listados separadamente, pois cada um licencia seus próprios avaliadores; e as Ilhas Cayman, juntamente com as Bermudas e os Estados da OECS, são listados como uma única entrada: os Estados da OECS porque compartilham uma união monetária e um órgão de supervisão bancária; as Ilhas Cayman e as Bermudas porque compartilham o mesmo modelo não regulamentado, liderado pela RICS (RICS é a Royal Institution of Chartered Surveyors). Nas seções quantitativas, a unidade de observação é denominada "regime" por esse motivo. O apêndice fornece, para cada jurisdição, a norma aplicável e seu status jurídico, indicando se uma licença ou registro funciona como porta de entrada para o exercício da profissão, tudo verificado com base em fontes primárias. O presente artigo também inclui classes, facetas e caminhos de acesso. Ele examina o que é necessário para alcançar o topo da profissão em cada país e como os países se agrupam quando apenas esse fator

é considerado.

2 Ontologias nativas e uma ontologia de referência

No caso dos oito países de referência — Estados Unidos, Alemanha, França, Reino Unido, Japão, Brasil, Espanha e Itália — a lista apresenta todas as classes nativas na íntegra, incluindo os níveis estatutários, os registros, as listas judiciais, as certificações, as designações privadas, os órgãos públicos e o título aberto, no qual a lei não oferece proteção. Para as outras 126 jurisdições, o registro apresenta apenas a classe mais alta aplicável a obras comerciais e residenciais, bem como as principais classes regulamentadas ou reconhecidas pelo mercado identificadas na etapa de pesquisa da Seção 7; uma listagem completa será realizada na próxima etapa do trabalho. Trata-se, por definição, de uma ontologia de primeira fase da classe de ápice — a classe que rege a profissão em cada jurisdição — e os números e tabelas devem ser interpretados como descrevendo essa classe e seu caminho de acesso, e não toda a hierarquia abaixo dela. Mantemos os nomes originais e organizamos as classes em uma estrutura hierárquica baseada em uma relação pai-filho (de modo que, por exemplo, o MAI (Membro do Appraisal Institute) pressupõe o Certified General). A Tabela 1 mostra o esquema e a Figura 1 exibe a estrutura. Os órgãos públicos — como os avaliadores, o *Direction de l'immobilier de l'État* francês, a "Valuation Office Agency" britânica e o *Gutachterausschuss* alemão — estão incluídos, pois, em vários países, eles constituem a classe que exerce a função regulamentada; um leitor interessado apenas em profissionais privados pode excluí-los por meio de uma característica.

A classe de vanguarda é definida por uma única regra. É a classe que, na prática, controla as atividades comerciais, institucionais e judiciais, bem como a reprodução da competência na profissão: não é o título legal mais elevado, quando esse título não envolve tais atividades, nem uma designação privada, a menos que seja a porta de entrada efetiva para elas. Quatro tipos de exceção estão indicados na lista. Quando o ápice jurídico e o ápice administrativo são classes diferentes — o "Certified General" americano e o MAI; o perito juramentado alemão e o avaliador certificado para empréstimos pela HypZert (a certificadora alemã de avaliadores de empréstimos hipotecários) —ambos são registrados; a lista apresenta uma faceta de *divisão no topo*, e a linha principal — aquela que é inserida nas tabelas e na matriz de distâncias — é o vértice de gestão em cada um desses regimes, não apenas no americano. Quando o ápice é uma empresa em vez de uma pessoa — como o *sociedad de tasación* espanhol, os painéis bancários do Paquistão e de Bangladesh —, a linha registra o portal da empresa e a pessoa que assina em seu nome. Quando não existe um apêx legal e o registro de um órgão profissional constitui o único porta-voz — como no Reino Unido, na Holanda e nas autorizações nórdicas —, a linha é marcada como *apenas de mercado*. E quando o titular é um órgão público, ele é mantido no mesmo empreendimento. A regra é formulada de modo que possa ser aplicada por alguém que não seja o autor; a coluna " `apex_note`" da lista registra, para cada regime, qual classe foi selecionada e por quê.

A ontologia de referência anota cada classe com as facetas da Seção 3. A comparação, então, resulta em três relações, e apenas estas:

- *Equivalente*: duas classes nativas possuem o mesmo nível efetivo, o mesmo escopo de ativos e finalidade, e a mesma fonte de aplicação. Um avaliador registrado na RICS e um "taxateur" no NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, o registro holandês de avaliadores) são equivalentes.
- *Análogo*: a mesma função sob uma constituição ou aplicação diferente. O avaliador geral certificado americano (Certified General Appraiser) que possui o título MAI e o alemão *öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger* são análogos: ambos constituem a porta de entrada efetiva para litígios e trabalhos institucionais; um é uma designação privada aplicada na prática por credores, agências e tribunais, que a consideram uma credencial; o outro, uma nomeação da câmara nos termos do artigo § 36 da Lei de

Regulamentação Comercial. A maior parte do que é útil na comparação é desse tipo.

- *Sem equivalente*: um aspecto que uma jurisdição preenche e outra deixa em branco. O Japão e a França não possuem uma classe restrita de avaliadores residenciais; os Estados Unidos não possuem um nível judicial previsto em lei; o Brasil não classifica ninguém.

Como as relações são calculadas a partir das anotações, e não declaradas entre classes, a adição de um regime nunca exige a revisão dos mapeamentos dos demais. É isso que torna a lista completa manejável.

Table 1: O esquema ontológico. Entidades, seus atributos e as relações entre elas; os nomes dos campos são os mesmos do arquivo de dados.

	Significado
Regime	O ambiente regulatório: família jurídica, eixos de hierarquização, instância judicial, demanda de avaliação para garantia hipotecária, regime de dados, regime de generalidade, locus de especialização, modelo de competência, número de profissionais, confiança
Classe nativa	Uma categoria de pessoa reconhecida localmente que pode assinar um parecer de avaliação em seu próprio nome
`kind`	Como a categoria é constituída: nível estatutário, cadastro, lista judicial, certificação, designação, cargo público, título aberto, licença profissional, nível de atribuição
`parent`	A classe que esta pressupõe (uma relação de pré-requisito, formando a árvore própria de cada regime)
`scope.asset`, `scope.purposes`, `breadth`	O que a classe pode representar e para quem, na taxonomia compartilhada
`specialties[]`	Especialidades reconhecidas pela lei ou pelo mercado, cada uma com seu tipo de formalidade (legal, baseada em credenciais, informal)
`scope_level`	De jure: estagiário L0, restrito L1, geral L2 (ordinal)
`regulated_purpose`, `court_sworn`	As facetas do status de jure, independentes do nível de escopo e umas das outras
`de_facto`, `enforced_by`	O nível ao qual o mercado permite que o detentor tenha acesso e quem o impõe
`entry`	Nível de escolaridade, exame (índice de rigor), experiência, demonstração, nomeação, anos necessários para atingir
`equivalent`, `analogous`, `no_counterpart`	Relações calculadas com base nas anotações (Seção 2)
Tipo A–G	Tipo de regime atribuído manualmente nas anotações
Grupo 1 a 7	Agrupamento empírico, calculado a partir das anotações (Seção 6); a Tabela 4 define os tipos

3 As facetas

3.1 Nível e status do escopo, leia duas vezes

As facetas centrais descrevem o que um detentor de classe pode assinar. Elas não formam uma única hierarquia. A primeira é um *nível de escopo* ordinal:

L0
estagiário ou assistente — trabalha sob supervisão, não pode assinar;

L1
restrito — pode assinar dentro de um limite máximo de valor, número de unidades ou uso residencial;

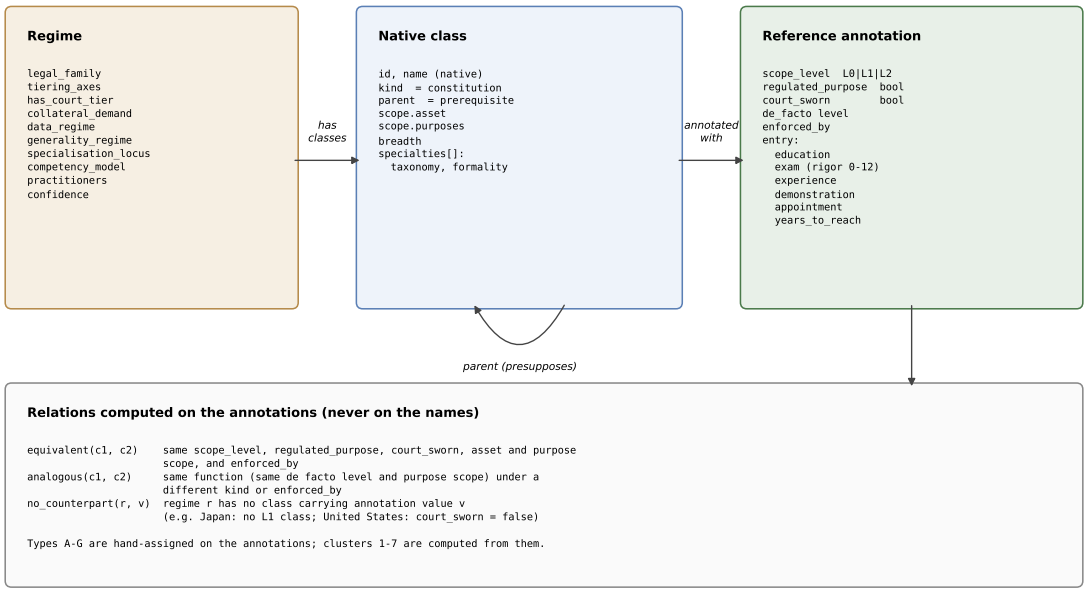


Figure 1: A estrutura da ontologia: um regime possui classes nativas; cada classe nativa é anotada com base nas facetas de referência; as três relações entre regimes são calculadas a partir dessas anotações.

L2
geral — qualquer imóvel, para fins comuns.

As duas restantes são facetas *de status*, que existem independentemente do nível de escopo e uma da outra: finalidade regulamentada — *isso* envolve a admissão em um registro supervisionado para fins de crédito, tributação, desapropriação, insolvência ou avaliação de fundos; e *judicial ou juramentado* — isso significa estar inscrito, ter prestado juramento ou ter sido nomeado como perito com um status jurídico diferente do de uma testemunha comum. Um perito judicial juramentado não é uma categoria superior a um avaliador de registro de crédito, nem o avaliador de registro de crédito é uma categoria superior a um perito judicial juramentado; trata-se, ao contrário, de ramos distintos. O signatário espanhol de um *sociedad de tasación* possui o status de finalidade regulamentada, mas não o status judicial; o *öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger* alemão possui status judicial e, no caso de empréstimos, requer a qualificação adicional prevista no BelWertV (Regulamento sobre o Valor de Empréstimos Hipotecários); o avaliador japonês possui ambos esses status em uma única credencial. O arquivo de dados ainda classifica as duas facetas de status como L3 (finalidade regulamentada) e L4 (judicial ou juramentado), um resquício de uma versão anterior que tratava todas as cinco como uma única escala. No entanto, não é reivindicada nenhuma ordem entre o L2 e as duas facetas de status, nem entre as próprias facetas de status. O que é afirmado é apenas uma ordem parcial: cada status requer, no mínimo, o L2.

Cada classe apresenta esses aspectos duas vezes. A anotação *de jure* registra o nível em que a lei permite que o titular assine. Em contrapartida, a anotação *de facto* é o nível em que o mercado efetivamente admite o titular, juntamente com o órgão que *faz valer* essa exigência: lei, tribunal, órgão regulador financeiro, conselhos de credores, clientes institucionais, órgão profissional ou ninguém em particular. A distinção não é um mero refinamento; é nela que a comparação ocorre. O MAI não contribui juridicamente para a licença “Certified General”, mas serve como porta de entrada efetiva para trabalhos de alto valor nas áreas comercial, institucional, de desapropriação e contenciosa. A certificação alemã HypZert é uma qualificação privada e a forma usual pela qual os credores cumprem o Regulamento de Valor de Empréstimo Hipotecário

(BelWertV), que pressupõe a competência de avaliadores nomeados ou certificados por um órgão estatal ou credenciado (§ 6). A certificação britânica MRICS (Membro da RICS) tem pouca relevância jurídica (algumas leis mencionam a filiação à RICS, como a Lei das Instituições de Caridade de 2011, art. 119(3)), mas é, na prática, de grande importância: ela não confere poder legal para assinar e, ao mesmo tempo, é amplamente considerada como a porta de entrada para trabalhos institucionais. As comparações entre diferentes sistemas baseiam-se, portanto, na anotação de fato, e a anotação de direito é mantida, uma vez que o fato de a porta de entrada efetiva estar estabelecida em uma lei, em uma norma regulatória ou apenas na prática dos clientes é, por si só, uma característica classificatória.

3.2 Constituição, especialidade, generalidade

Três outros grupos de facetas completam o empreendimento. *A constituição* registra como uma classe existe: nível estatutário, registro, lista judicial, certificação, designação privada, cargo público, título aberto, licença empresarial ou — no caso do Brasil — um grau de atribuição que se vincula ao relatório, e não à pessoa. Ele também registra o eixo em que a jurisdição divide sua hierarquia (valor, ativo, finalidade, antiguidade privada, nenhum ou a atribuição) e se existe ou não um nível judicial.

A especialidade é um eixo à parte, pois os profissionais se especializam em quatro vertentes: por tipo de ativo (escritório, hotel, vinhedo, aeronave, fábrica), por *tipo de participação* (um especialista em participação fracionária pode avaliar qualquer classe de ativo; trabalhos com taxas de arrendamento, servidões e direitos aéreos são especialidades semelhantes), por finalidade (direito de passagem, aquisição federal nos termos do Yellow Book [Normas Uniformes de Avaliação para Aquisições de Terrenos Federais], litígios, realocação, servidões de conservação) e por categorias abstratas, como alocação de valor de empresa em funcionamento e descontos por participação parcial. Cada especialidade é registrada com sua *formalidade*: classe de licença prevista em lei, credencial privada ou apenas reputação. Nos Estados Unidos, as especialidades formam a verdadeira estrutura superior da hierarquia, e quase nenhuma delas está prevista na legislação de licenciamento; na Índia e na Rússia, a especialidade é o principal eixo jurídico, e na Holanda é o principal eixo do registro profissional (as câmaras da NRVT).

A generalidade — se um profissional exerce vários tipos de atividade ou apenas um — é uma característica das pessoas, não das classes, e os dados não podem refletir sua distribuição. O que ele registra é a direção que o regime impõe: se a licença é por classe de ativo (*especialista obrigatório*), abrange tudo (*generalista permitido*) ou se o mercado é pequeno demais para se especializar (*generalista por necessidade*); onde ocorre a especialização (na licença, na empresa ou no indivíduo); e quem fiscaliza a competência para uma atribuição — o avaliador sob uma regra de competência, como o “ (The Appraisal Foundation 2024)” da USPAP, a classe de licença ou a empresa licenciada, como no caso de um *sociedad de tasación* espanhol.

3.3 Duas facetas no âmbito da jurisdição

Dois fatos sobre o sistema circundante permitem prever grande parte do restante. *A demanda de avaliação para garantia hipotecária* indica se os empréstimos hipotecários geram uma avaliação por empréstimo realizada por um avaliador independente. Quando isso ocorre, tende a existir um nível L1 para trabalhos de crédito residencial de alto volume, e o número de profissionais é elevado; quando os empréstimos são concedidos principalmente com base na renda do mutuário e em uma garantia, como na França, ou com base no sistema público de preços de terrenos, como no Japão, a classe de avaliadores começa no nível L2 e é pequena. *O regime de dados* registra se os preços das transações são públicos. A demanda de avaliação para garantia hipotecária está, conforme evidenciado na Seção 5, intimamente associada ao tamanho da profissão; o regime de dados é registrado, mas ainda não foi analisado. Essas duas facetas são a razão pela qual o

número de profissionais na França ou no Japão não é comparável ao dos Estados Unidos sem levar em conta esses fatores.

4 Critérios de inscrição

Para comparar os requisitos necessários para atingir o nível mais alto da profissão, precisamos decompor esse critério em seus componentes. Cada classe possui um registro *de ingresso* estruturado que inclui um *critério de formação acadêmica*, registrado como uma categoria — seja "nenhuma", "horas de curso", "qualquer graduação", "um diploma específico" ou "mestrado" — em vez de um escore, de modo que um curso de engenharia de cinco anos não seja tratado como se fosse o resultado de um exame; um *exame*, com o índice de rigor variando de 0 a 12, conforme indicado na Tabela 2, que fica em branco se não houver tal exame; *experiência* supervisionada; uma *demonstração* (na forma de um relatório, um portfólio ou um trabalho de conclusão de curso (*Gutachten*) apresentado); uma *nomeação* (consistindo em um juramento, uma inscrição ou uma decisão de uma câmara ou tribunal); e o número de *anos* necessários para atingir esse nível, que é acumulado ao longo da cadeia principal. Um marcador indicando a classe mais alta em cada jurisdição para obras comerciais e residenciais permite que o caminho seja traçado e os totais somados. É dessa forma que o total americano — a escada do estado juntamente com a do Instituto — pode ser comparado com o total alemão (um diploma, vários anos de prática, um exame perante o comitê de especialistas da câmara, nomeação pública e um juramento).

Table 2: O índice de rigor do exame. Escore de 0 a 12, somado a partir dos quatro critérios: um índice da seletividade e complexidade do exame como instituição, e não uma medida psicométrica de sua dificuldade. Um sistema sem exame não recebe escore; sua seletividade está na porta de entrada da educação, o que é uma categoria e não um escore.

Critério	0	1	2	3
Índice de aprovação	$> 60\%$	40–60%	15–40%	$< 15\%$
Formato	múltipla escolha	MC + resposta curta	ensaio ou estudo de caso	trabalho escrito + defesa oral ou relatório prático
Amplitude	apenas o procedimento de avaliação de avaliação	+ direito	+ economia, finanças, contabilidade	+ métodos quantitativos ou engenharia
Etapas	de uma só vez	duas sessões	duas etapas condicionais	prática em várias etapas + supervisionada, com prova própria

A rubrica é uma rubrica, e seu limite deve ser definido. Uma taxa de aprovação de cinco por cento entre todos os candidatos e uma taxa de aprovação de sessenta e cinco por cento entre graduados que concluíram trezentas horas de cursos não representam o mesmo nível de seletividade. Por esse motivo, o critério de formação é considerado à parte do escore, em vez de ser incorporado a ele; os dois são analisados em conjunto.

A tabela 3 apresenta o caminho de acesso para os oito regimes cujas ontologias nativas estão totalmente registradas, servindo como pontos de referência para o restante da lista.

Três aspectos se destacam antes de acrescentarmos o restante da lista. Os Estados Unidos são o único país em que, para se tornar avaliador, é necessário ser aprovado em dois sistemas independentes — o estatal e o de um órgão privado —, e o único em que um diploma de graduação em qualquer área satisfaz o critério de formação acadêmica. O Japão e o Brasil são extremos opostos: o Japão não tem exigência de formação acadêmica e possui um exame em duas etapas que menos de um em cada quinze candidatos consegue concluir; o Brasil exige um

diploma de cinco anos e não possui exame de avaliação — ambos formam uma única classe de profissionais capazes de realizar a avaliação tanto de uma casa quanto de uma refinaria. O número de profissionais per capita divide os oito países em dois grupos com uma diferença de três vezes: cerca de vinte por 100 mil nos países onde os empréstimos exigem uma avaliação por empréstimo, e de cinco a sete nos países onde essa exigência é moderada ou inexistente. O aspecto da demanda de avaliação para garantia hipotecária prediz esse número.

5 A lista de jogadores: o que revelam as anotações

O apêndice A apresenta o caminho de acesso para cada jurisdição da lista. Suas colunas "licença" e "status" apresentam os fatos verificados para o apêndice de padrões; suas colunas "formação", "exame", "anos" e "contagem" foram inicialmente preenchidas com base no conhecimento do autor e, em seguida, verificadas — na etapa de pesquisa descrita na Seção 7 —, comparando-as com a declaração do próprio órgão regulador, e cada linha possui um grau de confiança. Ao analisar as 134 linhas, as anotações corroboram quatro afirmações.

O requisito de formação acadêmica é, em quase todos os lugares, um diploma específico. Dos 115 regimes cujos requisitos de formação são conhecidos, 96 exigem um diploma em uma área específica — engenharia, arquitetura, agrimensura, mercado imobiliário, economia — ou um curso credenciado específico. *Qualquer* diploma de bacharelado é aceito em apenas três países: os Estados Unidos, de acordo com os critérios de 2026 do Appraiser Qualifications Board (Appraiser Qualifications Board 2026a) (uma minuta de 2026 propõe a remoção total da exigência de diploma (Appraiser Qualifications Board 2026b)); o Canadá, exceto em Quebec; e Porto Rico. Dois regimes não impõem qualquer requisito educacional e baseiam-se exclusivamente no exame como porta de entrada, a saber, o Japão e a Coreia do Sul. Quatro exigem um mestrado, seja para a prática ou para o nível mais alto: França, Luxemburgo, Polônia e Estônia. Dez sistemas utilizam um curso ou um diploma, em vez de um diploma de graduação, como critério de admissão — o Fachausweis federal da Suíça, os programas nórdicos de avaliação, a qualificação profissional da Hungria e os diplomas emitidos pelos próprios órgãos reguladores em Dubai, Bahrein, Kuwait e Jordânia. Vinte e oito regimes exigem um diploma de graduação, mas nenhum exame de avaliação; trata-se dos países com disciplinas de engenharia e registros bancários, a maior parte da América Latina e a Península Ibérica, e, nesses casos, a seletividade depende inteiramente do diploma de graduação.

O rigor dos exames atinge seu pico no Leste Asiático. No índice, o Japão obtém 11 pontos, a Coreia do Sul e Taiwan, 10, seguidos pelo exame abrangente MAI dos Estados Unidos e pelo exame da câmara alemã, com 9 pontos; Áustria, Eslovênia, China e Israel, com 8; e Polônia, Tchequia, Eslováquia e Vietnã, com 7. O exame *estadual* americano obtém 1 ponto. Taiwan é o sistema mais seletivo em ambas as dimensões ao mesmo tempo: segue o modelo de exame japonês — o exame dissertativo do Yuan de Exames, que abrange direito patrimonial, direito fundiário, economia imobiliária, análise de investimentos e teoria de avaliação, com uma taxa de aprovação que geralmente permanece abaixo de 15% — e, além disso, exige um diploma na área para que se possa prestar o exame e dois anos de estágio supervisionado antes da concessão da licença para o exercício da profissão. O Japão não aplica nenhum filtro de elegibilidade baseado em diploma antes do exame; Taiwan, sim. Para uma questão sobre quem uma profissão recruta, essa é a diferença entre "qualquer pessoa pode tentar" e "somente graduados podem tentar".

Os tipos de regime por número. Quando cada jurisdição é classificada de acordo com o tipo implícito em seu critério de admissão efetivo e sua fonte de fiscalização (Tabela 4), o resultado é o seguinte: cinquenta regimes constituídos pelos estados com um método prescrito (vinte e dois deles com um exame estadual e vinte e oito com um registro baseado em diploma); vinte e quatro

regimes baseados em carta constitutiva ou em órgãos profissionais, herança da Commonwealth; vinte e quatro registros supervisionados por bancos, nos quais o comitê de um órgão regulador financeiro ou de uma associação bancária é a única porta de acesso; quatorze regimes de título aberto com autorização de órgão, seguindo o modelo francês e nórdico; sete regimes da área de engenharia; cinco regimes administrados pelo Estado, sem profissão privada; oito jurisdições nas quais não foi encontrada nenhuma classe de avaliadores; e dois do tipo americano: os Estados Unidos e Porto Rico (que compartilham a licença de conduta da AQB, mas não a classe de gestão privada acima dela). Nesse aspecto, o modelo americano é o tipo de regime mais raro da lista: dois regimes, contra cinco para os "avaliadores estaduais exclusivamente".

A densidade de profissionais está associada à demanda de avaliação para garantia hipotecária. Sempre que ambas as grandezas são conhecidas, o número de profissionais por 100.000 habitantes gira em torno de vinte nos países onde os empréstimos imobiliários exigem, na rotina, uma avaliação por empréstimo — Estados Unidos, Reino Unido, Espanha, Polônia, Romênia, Países Baixos, Austrália — e é inferior a oito onde a exigência é moderada ou inexistente — Alemanha (moderada), França, Japão, Suécia, Taiwan e quase toda a África e Ásia. Essa associação aparece na lista, não em uma função comprovada; o padrão é consistente com a hipótese de que a demanda por avaliação de garantias por empréstimo, e não o modo de regulamentação, determina o tamanho da profissão. A hipótese poderá ser testada assim que os números de profissionais forem preenchidos para o restante da lista.

6 Agrupamentos e o mapa

Os tipos A–G, atribuídos manualmente, constituem uma classificação proposta, e o agrupamento nesta seção não representa um teste dessa classificação. Os tipos foram atribuídos com base em duas facetas — o que constitui a profissão e quem controla o acesso efetivo —; portanto, uma matriz de distâncias que inclua a faceta do controle recupera a tipologia, em parte, por definição. A questão que o agrupamento pode responder é mais restrita: quando apenas o *critério de entrada* para a classe de ponta é codificado, os critérios se enquadram em famílias, e essas famílias são as que os tipos prevêem? Cada regime com pelo menos duas facetas de entrada conhecidas — 108 dos 126 regimes com uma classe de avaliadores (as oito jurisdições do tipo X não possuem nenhuma) — foi, portanto, codificado em cinco facetas conceituais: a barreira da educação (ordinal, cinco categorias); o exame (o índice de rigor e, separadamente, se existe um exame); anos até o topo; o logaritmo do número de profissionais per capita; e a demanda de avaliação para garantia hipotecária. Os indicadores de fiscalização são excluídos da codificação primária e mantidos como secundários. Um (Gower 1971) de distância de Gower (uma medida de quão diferentes dois regimes são, que pode combinar facetas do tipo sim/não, classificadas e numéricas) foi calculado entre cada par, com as facetas ausentes ignoradas em pares; os pesos são normalizados por faceta conceitual, uma unidade cada, sendo a unidade do exame dividida em 0,75 para o índice e 0,25 para sua presença. Cada par também registra umn_{ij}o, o número de variáveis observadas em conjunto: pelo menos 4 das 6 variáveis codificadas para cada par e 5 na mediana. Submetemos a matriz de distâncias ao agrupamento hierárquico por ligação média e ao escalonamento multidimensional métrico bidimensional (Kruskal and Wish 1978) (um posicionamento dos regimes em um plano que mantém suas distâncias o mais próximas possível), e excluímos 18 regimes com menos de duas facetas conhecidas, pois eles teriam se agrupado apenas com base nas ausências. A hierarquia é cortada em $k = 7$ para comparação direta com os sete tipos atribuídos manualmente; o corte é comparável, não otimizado para os dados. A largura da silhueta mede o quanto cada regime está mais próximo de seu próprio agrupamento do que do seguinte; 1 é a perfeição. A correlação cofenética mede com que fidelidade a árvore mantém as distâncias originais. A largura média da silhueta é 0.43 em $k = 2$, 0.49 em $k = 5$ e 0.55 em $k = 9$—10, e a correlação cofenética é 0,74; mas o corte $k = 2$ apenas isola o Japão e a

Coreia do Sul de todos os demais, e as duas famílias descritas abaixo se separam pela primeira vez em $k = 5$; assim, a apresentação $k = 7$ acrescenta apenas os pequenos grupos atípicos de cursos ou diplomas e de exames estaduais a uma estrutura que já está presente em cinco. O arquivo por regime registra os agrupamentos em $k = 4$ até 8.

A Figura 2 mostra os tipos atribuídos manualmente com a lista como ausências. A Figura 3 apresenta o mapa; a Figura 4, a hierarquia cortada no nível sete, com os membros apresentados na Tabela 5; e a Tabela 6 mostra a sensibilidade dos principais agrupamentos à restrição da análise aos regimes de confiança H e aos casos quase completos.

Table 3: Caminhos de acesso à classe superior efetiva nos oito regimes totalmente registrados. Cada linha representa o ápice administrativo sob a regra da Seção 2; as duas linhas abaixo da regra indicam a outra classe de um regime dividido — os Estados Unidos sem sua designação privada e o ápice de crédito da Alemanha em substituição à sua nomeação pela câmara. "Ambos" significa que a mesma classe é a máxima para trabalhos comerciais e residenciais. Exame: o índice de rigor da Tabela 2, máximo ao longo do caminho. Por 100 mil: profissionais por 100.000 habitantes, onde existe uma classe contabilizável. SRA: Avaliador Residencial Sênior, uma designação do Appraisal Institute. Brasil: o diploma de engenharia é o requisito para avaliações de engenharia de acordo com a NBR 14653, embora corretores imobiliários registrados na CNAI emitam pareceres de valor de mercado de acordo com uma resolução da COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2007).

Regime	Mercado	Eficaz e de primeira classe	Portal da Educação	Exame	Anos	Por 100 mil
Estados Unidos	comercial	MAI	qualquer curso de graduação	9	6 a 8 acumulados	21
Estados Unidos	residencial	SRA	qualquer curso de graduação	6	4 a 6 acumulados	21
Alemanha	ambos	Perito nomeado publicamente e empossado	grau específico	9	8–12	6
França	ambos	Membro de uma entidade signatária da Carta de Perícia em Avaliação Imobiliária	mestres	—	5–10 (a lista de peritos judiciais será divulgada posterior-mente)	5
Reino Unido	ambos	Avaliador registrado na RICS	grau específico	6	5–6	20
Japão	ambos	Certificado de avaliação imobiliária	nenhum	11	3–5	7
Brasil	ambos	Engenheiro de avaliações / Arquiteto avaliador	grau específico	—	5 (o grau)	—
Espanha	ambos	Profissional que assina em nome de uma empresa de avaliação	grau específico	—	5–6 (o diploma e, em seguida, o reconheci-mento)	20
Itália	ambos	Perito técnico nomeado pelo tribunal (CTU) — cadastro de peritos técnicos nomeados pelo tribunal	grau específico	4	5–7	—
Estados Unidos (somente licença)	comercial	Certificado Geral, sem o MAI	qualquer curso de graduação	1	3–4	21
Alemanha (entidade central de crédito)	crédito	Avaliador certificado pela HypZert nos termos do BelWertV, sem nomeação pela câmara	grau específico	5	4–6	6

Table 4: Os tipos de regime atribuídos manualmente. Atribuídos com base nas anotações sobre o que constitui a profissão e qual é o limite máximo efetivo. Nas figuras e na Tabela 5 , uma letra de tipo seguida por um número ("A: 38") representa a contagem de regimes desse tipo, e não um código. Uma barra no Apêndice A ("A/B") indica um regime que abrange dois tipos; a primeira letra é a utilizada na análise.

Tipo	Composto por	Portão eficaz
A1	o estado	um método prescrito e estabelecido por um ministério ou órgão regulador, com um exame estadual como requisito de acesso (Alemanha, Japão, Polônia, Israel, Rússia)
A2	o estado	um método estabelecido, com um registro de um ministério ou órgão regulador que considere o diploma como requisito (Espanha, Portugal, Peru, países do Golfo, certificados da era pós-soviética)
B	a profissão	uma entidade profissional ou de certificação: diploma credenciado, avaliação pela entidade, registro exigido pelo mercado (na Comunidade Britânica)
C	a profissão	uma formação em engenharia ou arquitetura: o diploma profissional e o registro são o requisito básico (Brasil, Itália, Argentina, Costa Rica)
D	o cliente	um registro ou lista mantida por um órgão de supervisão bancária ou por uma associação bancária é a única via de acesso (América Central, Sul da Ásia, Tailândia, Egito)
E	a profissão	sem licença e sem título protegido; uma carta constitutiva ou autorização de órgão, geralmente de pequeno porte e de caráter institucional (França, Bélgica, Suécia, Suíça, Chile)
F	o estado	avaliadores públicos; não há profissão privada (China, Bielorrússia, Cuba, Butão, Guiana)
G	o Estado (Título XI), a pedido dos credores	uma licença de conduta prevista em lei, classificada por faixa de valor de acordo com os critérios da AQB, sem que seja prescrito nenhum método (Estados Unidos, Porto Rico); o fato de uma designação privada se situar acima dela é o *principal* fator *de diferenciação*, e não o tipo
X	—	Não foi encontrada nenhuma classe de avaliador

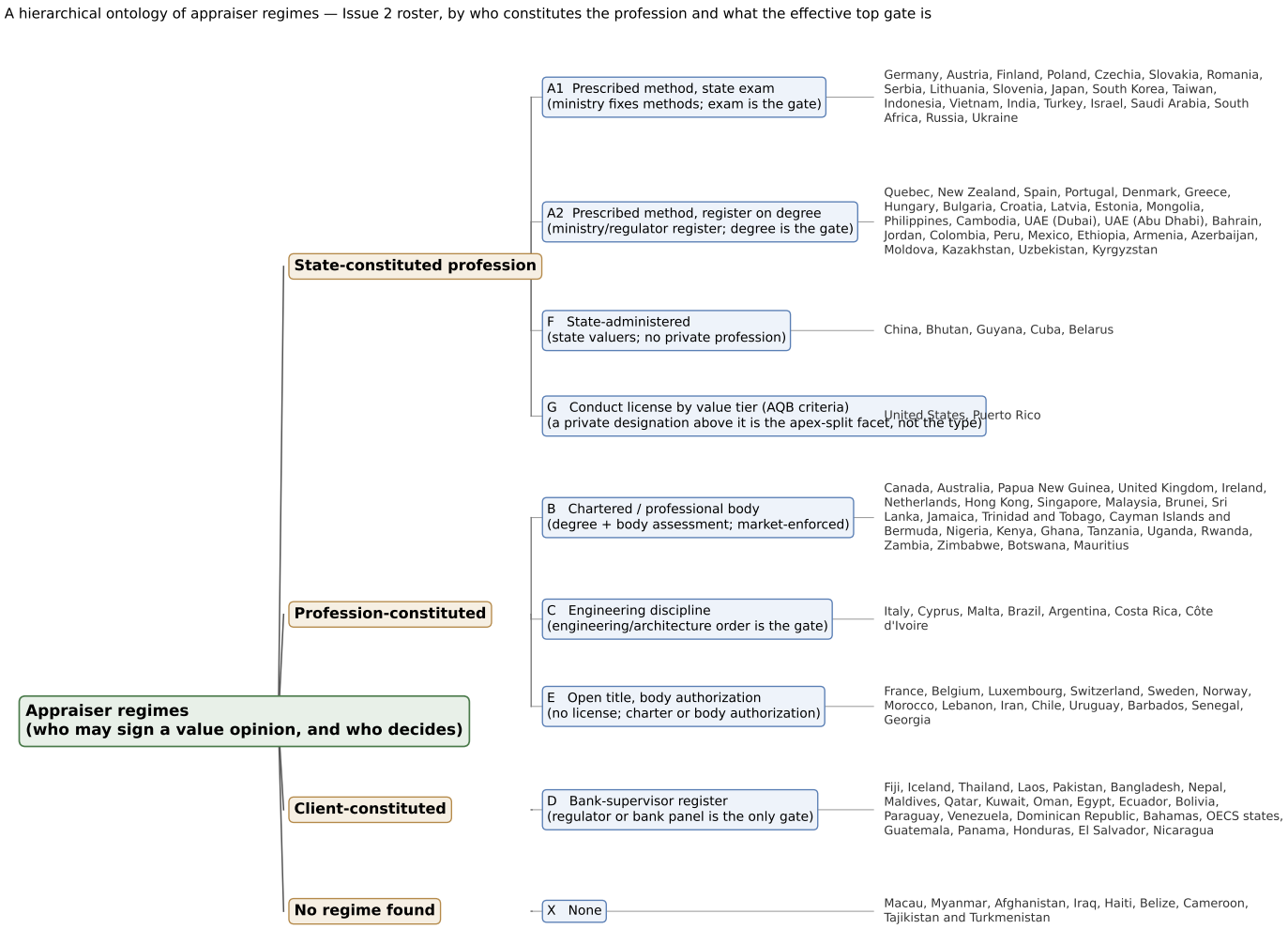


Figure 2: Uma ontologia hierárquica dos regimes de avaliadores, baseada em quem compõe a profissão e qual é o critério de admissão efetivo, tendo as jurisdições listadas como folhas. A classificação é do autor; as letras são as utilizadas nas Figuras 3 e 4 e no Apêndice A .

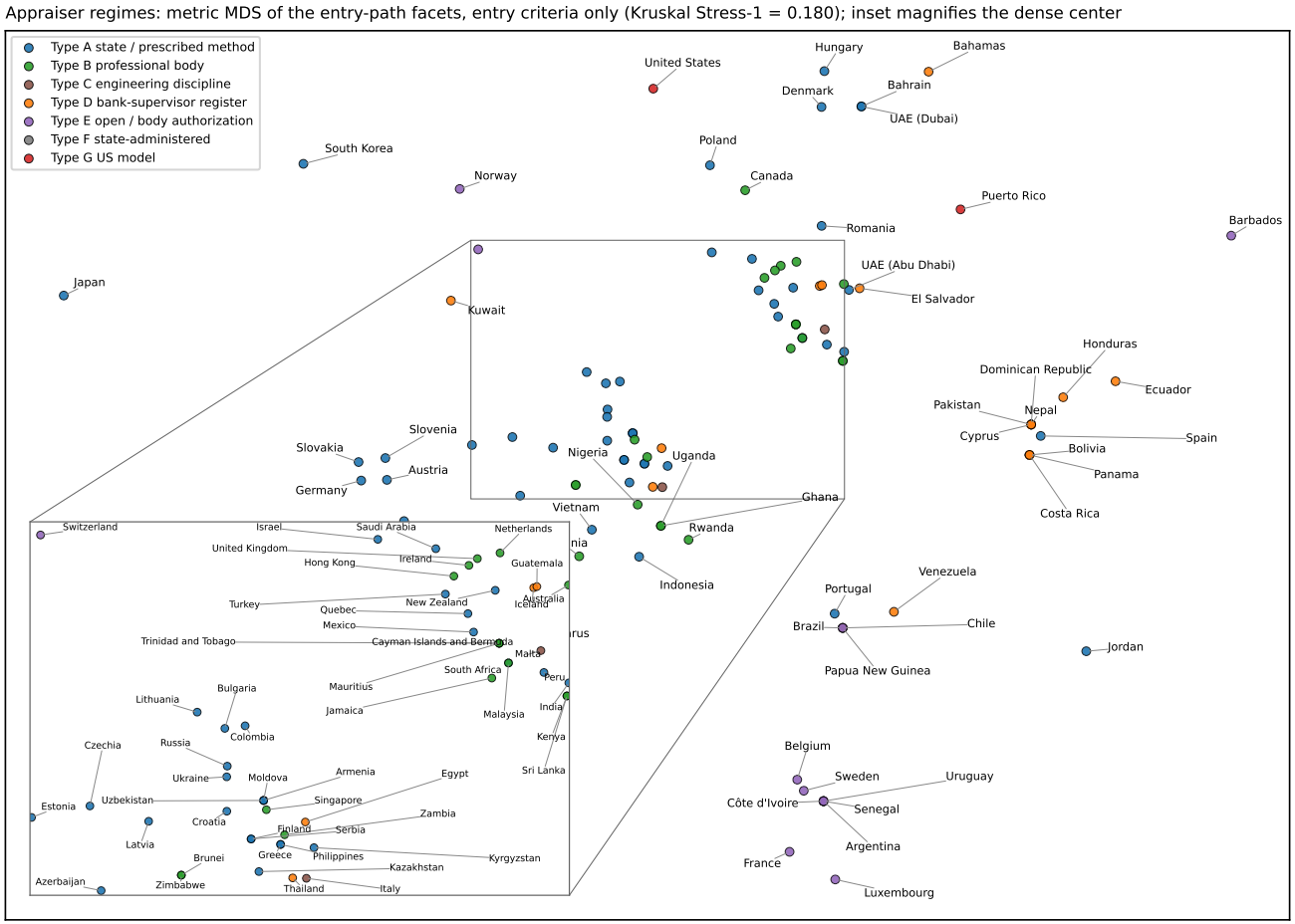


Figure 3: Escalamento métrico multidimensional de 108 regimes nas facetas do caminho de entrada, apenas critérios de entrada (distância de Gower normalizada pelas facetas). O Kruskal Stress-1 mede a proporção das distâncias que o plano distorce; 0 representa a perfeição. Aqui, o valor é 0,180, o que, na escala de Kruskal, fica entre "ruim" e "razoável" e significa que o plano preserva a estrutura geral, mas não as distâncias mais precisas. A cor é o tipo atribuído manualmente na Figura 2. Os outliers são rotulados nos eixos principais; o recorte amplia o centro denso. A figura é uma visualização; as conclusões desta seção baseiam-se na matriz de distâncias e na hierarquia, não na posição no plano.

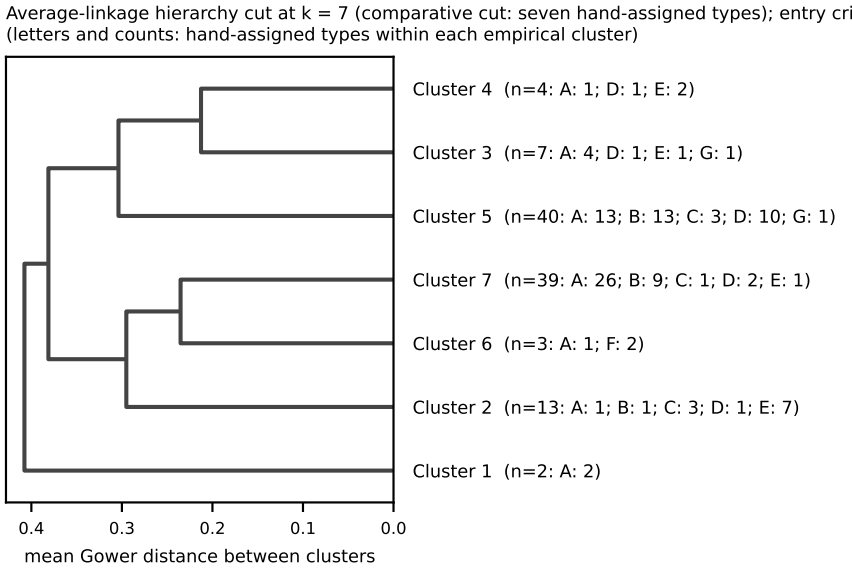


Figure 4: Hierarquia de ligação média dos mesmos 108 regimes, considerando apenas os critérios de entrada, com corte em $k = 7$ (o corte comparável). As letras e as contagens indicam os tipos atribuídos manualmente encontrados em cada agrupamento empírico; a composição dos agrupamentos está na Tabela 5 . A árvore completa está no material on-line.

Quando analisados em relação aos tipos atribuídos manualmente, os sete agrupamentos empíricos (Tabela 5) classificam as receitas das entradas, e não os tipos. O Índice de Rand Ajustado mede a concordância entre dois agrupamentos além do acaso; 0 representa o acaso, 1 representa a identidade. O Índice de Rand Ajustado entre os tipos e o corte é de 0,14 (Tabela 7), o que significa que o agrupamento não reproduz a tipologia; com os indicadores de aplicação adicionados novamente, ele sobe apenas para 0,27, e somente sob o método de ligação média. As receitas se enquadram da seguinte forma. O Agrupamento 1 é composto por Japão e Coreia do Sul: sem restrição de acesso à educação e os dois exames mais rigorosos. O Agrupamento 2 (treze regimes) é a família do "diploma sem exame" — França, Bélgica, Luxemburgo, Suécia, Cone Sul, Brasil, Portugal, Senegal —, na qual a seletividade recai inteiramente sobre o diploma e a demanda de avaliação para garantia hipotecária é baixa. Os Clusters 3 e 4 (onze regimes juntos) são os sistemas com barreiras de curso ou diploma: os diplomas nórdicos e do Golfo, Hungria, Bahamas e Barbados, Suíça — e Porto Rico, cuja barreira de "qualquer bacharelado" e exame estadual de baixo rigor o colocam nessa categoria. O grupo 6 é composto por Bielorrússia, China e Taiwan: um exame estatal rigoroso, muito poucos profissionais e nenhuma demanda de avaliação para garantia hipotecária.

Os dois grandes agrupamentos são o resultado da análise, e não correspondem ao previsto pelos modelos. O agrupamento 5 (quarenta regimes) e o agrupamento 7 (trinta e nove) estão ambos centrados em um grau específico, um exame e um período de cerca de quatro a cinco anos; eles diferem na demanda de avaliação para garantia hipotecária (uma média de 2,0 na escala de três pontos contra 1,0), no rigor da análise (4,1 contra 5,4) e na densidade de profissionais (cerca de dez por 100.000 contra cinco). O cluster 5 é a família do mercado hipotecário: a Anglosfera — Canadá, Austrália, Nova Zelândia, Reino Unido, Irlanda, Hong Kong, Malásia — além dos registros da América Latina e do Golfo, Índia, Israel, Turquia e Estados Unidos. O Cluster 7 é a família dos exames estatais com menor demanda de avaliação para garantia hipotecária: Alemanha, Áustria, os certificados pós-soviéticos, os Balcãs, Itália, Irã, Indonésia, Filipinas e grande parte da África. Cada um deles combina regimes do tipo A e do tipo B (13 e 13 no cluster 5; 26 e 9 no cluster 7), e em nenhuma das três execuções da Tabela 6 mais da metade dos

Table 5: Composição dos sete agrupamentos empíricos na Figura 4 .

Cluster	n	Tipo: contagem	Membros
1	2	A: 2	Japão, Coreia do Sul
2	13	A: 1; B: 1; C: 3; D: 1; E: 7	Argentina, Bélgica, Brasil, Chile, Costa do Marfim, França, Luxemburgo, Papua-Nova Guiné, Portugal, Senegal, Suécia, Uruguai, Venezuela
3	7	A: 4; D: 1; E: 1; G: 1	Bahamas, Bahrein, Barbados, Dinamarca, Hungria, Porto Rico, Emirados Árabes Unidos (Dubai)
4	4	A: 1; D: 1; E: 2	Jordânia, Kuwait, Noruega, Suíça
5	40	A: 13; B: 13; C: 3; D: 10; G: 1	Austrália, Bolívia, Canadá, Ilhas Cayman e Bermudas, Costa Rica, Chipre, República Dominicana, Equador, El Salvador, Guatemala, Honduras, Hong Kong, Islândia, Índia, Irlanda, Israel, Jamaica, Quênia, Malásia, Malta, Ilhas Maurício, México, Nepal, Países Baixos, Nova Zelândia, Paquistão, Panamá, Peru, Polônia, Quebec, Romênia, Arábia Saudita, África do Sul, Espanha, Sri Lanka, Trinidad e Tobago, Turquia, Emirados Árabes Unidos (Abu Dhabi), Reino Unido, Estados Unidos
6	3	A: 1; F: 2	Bielorrússia, China, Taiwan
7	39	A: 26; B: 9; C: 1; D: 2; E: 1	Armênia, Áustria, Azerbaijão, Brunei, Bulgária, Colômbia, Croácia, República Tcheca, Egito, Estônia, Finlândia, Alemanha, Gana, Grécia, Indonésia, Irã, Itália, Cazaquistão, Quirguistão, Letônia, Lituânia, Moldávia, Mongólia, Nigéria, Filipinas, Rússia, Ruanda, Sérvia, Cingapura, Eslováquia, Eslovênia, Tanzânia, Tailândia, Uganda, Ucrânia, Uzbequistão, Vietnã, Zâmbia, Zimbábue

regimes A e B se enquadra em um único cluster (49, 48 e 43 por cento; Tabela 6). Considerando apenas os critérios de admissão, portanto, a linha divisória entre um registro ministerial e um órgão credenciado é invisível, e a linha visível se estende entre regimes cujo sistema de concessão de crédito exige uma avaliação por empréstimo como prática de rotina e regimes cujo sistema não exige isso. Deve-se dizer claramente quais aspectos traçam essa linha: a demanda de avaliação para garantia hipotecária e a densidade de profissionais variam; o rigor dos exames varia um pouco; e o critério de formação acadêmica (2,98 contra 3,03 na escala de cinco pontos) e os anos de experiência (4,3 contra 5,0) quase não variam. Essa divisão é um corte na estrutura de mercado inerente à receita de entrada, mais do que um corte nos critérios de entrada em si, e está sujeita à mesma ressalva que a hipótese da densidade da Seção 5. Trata-se de uma afirmação sobre as receitas, não sobre os sistemas jurídicos ou políticos, e deve ser interpretada como tal.

Os Estados Unidos não estão sozinhos nessas questões. Na codificação primária, o país está no cluster 5, tendo o Canadá, o Reino Unido e a Irlanda como os regimes mais próximos (distâncias de Gower de 0,09, 0,12 e 0,13), e compartilha um cluster com os três em todos os valores de k de 2 a 10, e com o Canadá em todos os valores de $k = 12$. A Tabela 7 mostra o que gerou o caso isolado relatado em uma versão anterior deste artigo: os Estados Unidos se separam de todos os outros regimes apenas quando os indicadores de fiscalização estão na matriz e o vértice americano é codificado como "Certified General" mais MAI, e somente sob a ligação média. Codificado como "Certified General" (apenas licença), ele se junta aos agrupamentos de cursos ou diplomas ao lado de Porto Rico (distância 0,04). A verificação inversa também consta do arquivo de robustez. A linha principal da lista é o ápice administrativo de cada regime dividido; para a Alemanha, trata-se da nomeação pela câmara, que controla o trabalho judicial e institucional, e a divisão ocorre com o ápice de crédito, o avaliador certificado pela HypZert. A recodificação da linha da Alemanha para esse vértice de crédito (índice de rigor 5, de quatro a seis anos; a segunda linha da Alemanha na Tabela 3) desloca os vizinhos mais próximos da Alemanha para o Cazaquistão, a Itália e a Croácia e mantém o agrupamento dos Estados Unidos

Table 6: Sensibilidade dos principais agrupamentos. A hierarquia foi dividida em $k = 7$ em três simulações: todos os regimes elegíveis; apenas regimes de confiança H; regimes com pelo menos quatro das cinco facetas de entrada conhecidas. “Intacto” significa que todos os regimes listados presentes na simulação se enquadram em um único agrupamento; a última coluna representa a proporção de regimes do tipo A e do tipo B na simulação que se enquadram em seu maior agrupamento.

Executar	n	Estados Unidos	FR–BE–LU	Reino Unido–Irlanda–Países Baixos	JP–KR–TW	ES–PT	BR–CR	A+B em um único cluster
todos os regimes elegíveis	108	grupo de 40 (mais próximo do Canadá, do Reino Unido e da Irlanda)	intacto (3)	intacto (3)	dividir (3)	dividir (2)	dividir (2)	49% (35)
Apenas regimes de confiança H	91	grupo de 35 (mais próximo do Canadá, do Reino Unido e da Irlanda)	intacto (3)	intacto (3)	dividir (3)	dividir (2)	dividir (2)	48% (29)
casos quase completos (≥ 4 das 5 facetas de entrada conhecidas)	86	grupo de 29 (mais próximo do Canadá, do Reino Unido e da Irlanda)	intacto (2)	intacto (3)	dividir (3)	dividir (2)	n/a	43% (30)

inalterado em todos os k. A posição americana é, portanto, um fato relativo a uma faceta, não ao espaço do agrupamento: a classe que a lei coloca no topo e a classe que administra o mercado superior são classes diferentes. Essa divisão — registrada na lista como *divisão no topo* — é compartilhada por outros quinze regimes (Alemanha para empréstimos, Porto Rico, França, Itália, Canadá, Austrália, Índia, Cingapura, Hong Kong, Bahrein, Dinamarca, Hungria, Bélgica, Luxemburgo, Marrocos), e outros dezessete não possuem nenhum ápice legal. O que é incomum nos Estados Unidos e em Porto Rico — que compartilha sua licença e exame — é que o ápice de gestão é uma designação privada, conferida por um órgão sem base na legislação de licenciamento, baseada no exame estadual de menor rigor da lista; isso fica evidente na Tabela 3 sem qualquer agrupamento. A legislação federal reconhece tais designações apenas em termos gerais: para a avaliação de uma doação beneficente, um avaliador qualificado pode ser aquele que “tenha obtido uma designação de avaliação de uma organização profissional de avaliadores reconhecida” (26 U.S.C. § 170(f)(11)(E)(ii)(I)) (United States Code 2026).

Dois agrupamentos que a atribuição manual esperava não se mantêm e são registrados como tal. Japão, Coreia do Sul e Taiwan se separam em todas as execuções: o nível de graduação de Taiwan e o pequeno número de profissionais levam o país ao cluster 6. Além disso, o par de países com formação em engenharia Brasil–Costa Rica e o par ibérico Espanha–Portugal se separam em todas as execuções em que ambos aparecem, pois, na receita de entrada, o Brasil e Portugal não têm exame, enquanto a Costa Rica e a Espanha se enquadram na família de registro com alta demanda de avaliação para garantia hipotecária.

7 O que os dados ainda não podem revelar

Os dados relativos às licenças e à situação profissional subjacentes à lista foram verificados com base em fontes primárias por meio de dez etapas de pesquisa regional registradas no apêndice de normas. As colunas adicionadas por este artigo — nível de formação, formato do exame e taxa de aprovação, anos, número de profissionais — foram inicialmente definidas com base no conhecimento do autor e, posteriormente, verificadas em uma pesquisa realizada em 25 de setembro de 2026. Essa pesquisa obteve, para 91 das 134 jurisdições, as declarações dos

Table 7: Robustez das duas conclusões que um leitor poderia extrair do agrupamento. Acima da regra: Índice de Rand ajustado entre os tipos atribuídos manualmente e o corte do "$k = 7$ ", o agrupamento dos Estados Unidos e a proporção de regimes do tipo A e do tipo B em um único agrupamento, sob a codificação primária (apenas critérios de entrada) e a secundária (com os indicadores de aplicação), e sob três ligações. Abaixo: os Estados Unidos codificados como "Certified General" mais MAI (a lista) e como "Certified General" apenas com licença.

Codificação	Ligação	ARI	Estados Unidos em $k = 7$	A+B em um único cluster
integral (com aplicação)	média	0,27	sozinho	85%
integral (com aplicação)	ala	0,14	junto com outros 29 (Canadá, Quebec, Austrália, ...)	44%
integral (com aplicação)	concluir	0,14	junto com outros 29 (Canadá, Quebec, Austrália, ...)	42%
apenas critérios de admissão (sem fiscalização)	média	0,14	junto com outros 39 (Canadá, Quebec, Austrália, ...)	49%
apenas critérios de admissão (sem fiscalização)	ala	0,14	junto com outros 29 (Canadá, Quebec, Austrália, ...)	44%
apenas critérios de admissão (sem fiscalização)	completo	0,14	junto com outros 29 (Canadá, Quebec, Austrália, ...)	42%
Os Estados Unidos sob duas especificações: ligação média, $k = 7$				
completo, Certificado Geral + MAI (lista)	média	—	sozinho; mais próximo do Canadá 0,14, do Reino Unido 0,16, da Irlanda 0,17	—
Certificado Geral completo, restrito a portadores de licença	média	—	junto com outros 11 países (Suíça, Noruega, Dinamarca, ...); os mais próximos são Porto Rico com 0,13, Austrália com 0,15 e Canadá com 0,17	—
sem função de fiscalização, Certificado Geral + MAI (lista)	média	—	junto com outros 39 países (Canadá, Quebec, Austrália, ...); o mais próximo é o Canadá com 0,09, seguido pelo Reino Unido com 0,12 e pela Irlanda com 0,13	—
sem autoridade para fiscalização, apenas licença de "Certified General"	média	—	junto com outros 7 (Dinamarca, Hungria, Emirados Árabes Unidos (Dubai), ...); mais próximo: Porto Rico 0,04, Austrália 0,11, El Salvador 0,13	—

próprios órgãos reguladores, conselhos, câmaras ou legislações sobre os critérios de admissão; as fontes estão registradas linha por linha no repositório da Revista. A pesquisa corrigiu o requisito de formação em onze regimes (de diploma de graduação para curso ou diploma na Suíça, Dinamarca, Dubai, Bahrein, Kuwait, Jordânia, Barbados, entre outros), removeu um suposto exame em cinco (Suécia, Portugal, Jordânia, Equador, Venezuela), acrescentou um em três (Guatemala, El Salvador, Malta) e transferiu a Guiana de um registro privado para um órgão público. Posteriormente, a lista foi classificada como H para 99 jurisdições, M para 31 e L para 4. O que permanece não verificado é mais restrito e específico: taxas de aprovação publicadas para Israel, Polônia, Vietnã, Turquia, Índia e China (esta última proveniente de uma fonte secundária); critérios por nível do instituto do Sri Lanka; as regras de admissão do Peru, da Bielorrússia e da Armênia, cujas páginas não puderam ser lidas; e os números de profissionais, em branco para cerca de metade da lista, seja porque não existe uma categoria contável — em um regime de "portão da engenharia", "avaliador" não é uma categoria que alguém conte —, seja porque o órgão regulador publica um registro sem um total. O mapa na Figura 3 é, portanto, um mapa de uma tabela verificada; seu Kruskal Stress-1 de 0.180 em 108 pontos significa que ele preserva a estrutura geral e não as distâncias precisas, e as conclusões se baseiam na matriz de distâncias, não no plano.

Duas decisões de projeto permanecem em aberto e estão registradas, em vez de definidas. Os escritórios públicos são mantidos na mesma ontologia que os profissionais particulares, pois, em vários sistemas, eles possuem finalidade regulamentada ou status judicial; os leitores que

discordarem podem filtrá-los pela faceta "tipo". As especialidades são listadas na íntegra apenas para os Estados Unidos, onde o autor pode atestar sua veracidade; para outros sistemas, apenas as especialidades formalmente reconhecidas por lei ou por credencial são registradas.

Os próximos passos são aqueles que restaram: as taxas de aprovação divulgadas e as regras de entrada não lidas mencionadas acima, além da promoção das 126 linhas de resumo a blocos completos da ontologia nativa, região por região.

7.1 Dados e reprodutibilidade

Os dados consistem em três arquivos no repositório da revista, no diretório `docs/appraiser-regimes`: `ontology.yaml` (as ontologias nativas dos oito regimes de referência e o esquema de facetas), `roster-paths.tsv` (uma linha por regime: a classe superior efetiva, nível de escolaridade, índice de rigor, anos, profissionais por 100.000, demanda de avaliação para garantia hipotecária, fonte de aplicação, tipo atribuído manualmente, confiança e a data da verificação) e `research-log.tsv` (o registro de fontes do Apêndice B , também publicado on-line como Tabela Suplementar Tabela S1: uma linha por consulta, com o resultado e os endereços). As colunas de licença e status provêm do apêndice de padrões (Craytor 2026), verificadas em relação às fontes primárias em 12 de setembro de 2026; verificamos as colunas de caminho de entrada em 25 de setembro de 2026. Os scripts estão em `analyze.py` (codificação, distância de Gower com os pesos indicados na Seção 6, agrupamento por ligação média com SciPy, MDS métrico com scikit-learn com semente 0, oito inicializações e 600 iterações, Kruskal Stress-1 calculado a partir da configuração ajustada, as três análises de sensibilidade e todas as figuras da Seção 6), `ontology-tree.py` e `ontology-schema.py` (Figuras 2 e 1), e `make-tables.py` (todas as tabelas). Versões: Python 3.14.4, NumPy 2.5.3, SciPy 1.18.1, scikit-learn 1.9.1, Matplotlib 3.11.2, adjustText 1.4.0. A execução dos quatro scripts a partir dos dados regenera todas as figuras e tabelas deste artigo; os números citados no texto estão listados no início do código-fonte do artigo como aqueles que devem ser recalculados após qualquer alteração nos dados.

8 Conclusão

Os dados comparativos não sustentam a ideia de tratar os sistemas nacionais de avaliadores como versões de uma única escala de licenciamento. Os regimes dividem a autoridade de avaliação em diferentes eixos — escopo imobiliário, classe de ativos, finalidade regulamentada, status profissional, a própria atribuição — e o critério efetivo pode ser imposto por lei, órgão regulador, entidade profissional, credor, tribunal ou prática do cliente. Este artigo mantém a ontologia de cada regime tal como o próprio regime a define e compara apenas as anotações: o nível de abrangência e o status, quem as aplica, como a classe é constituída e o que é necessário para ingressar nela. Quando apenas os requisitos de entrada são codificados e ponderados de maneira uniforme, surgem duas grandes famílias que abrangem os tipos — uma família do mercado hipotecário e uma família de exames estatais — e a linha divisória entre um registro ministerial e um órgão credenciado, que diz respeito a quem assina o certificado, não fica visível no que é necessário para obtê-lo.

Os Estados Unidos não constituem um caso à parte no que diz respeito aos critérios de admissão; fazem parte da Anglosfera e dos outros sistemas cujos mecanismos de crédito exigem uma avaliação individual para cada empréstimo. Sua peculiaridade reside em um único aspecto. O ápice jurídico — uma licença geral baseada em um diploma em qualquer área e um exame de baixo rigor — e o ápice administrativo — como certificações do Appraisal Institute, exigidas por credores, agências, clientes institucionais e tribunais, que as consideram como credenciais — são categorias distintas, e a segunda não tem base na legislação de licenciamento. Outros regimes também dividem o ápice — entre uma ordem profissional e um certificador de credores, entre uma lista judicial e um estatuto e, no Canadá, na Austrália e em Hong Kong, entre uma lei e um órgão profissional. O caso americano representa o extremo desse último tipo, em vez de ser um

tipo à parte: ele e Porto Rico, que compartilha sua licença e seu exame, são os únicos a combinar uma categoria de gestão sem base na legislação de licenciamento e um exame estatutário abaixo dela que é o menos rigoroso da lista. Se esse arranjo seleciona para a profissão o que o país precisa é uma questão que as anotações levantam, mas não podem responder.

Appendices

A The roster

Entry paths for every jurisdiction in the coverage roster, by region. The license and status facts are the verified columns of the standards appendix; the education, examination, years and count columns are the author's, graded H/M/L in the last column.

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class, all roster regimes. Exam: the 0–12 difficulty rubric (— where there is no exam). Per 100k: practitioners per 100,000 population where a countable class exists. Type letters are the hand-assigned regime types of Figure 2 (empirical clusters are numbered and appear only in Table 5). Confidence H/M/L is the author's; a dagger marks a license fact the standards research pass could not confirm. AACI: Accredited Appraiser Canadian Institute; OSFI: Office of the Superintendent of Financial Institutions (Canada).

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
North America and Oceania									
United States	Certified General + MAI (commercial); Certified Residential + SRA (residential)	any-bachelors	9	6–8	21	HIGH	lender-panels; institutional-clients; court-in-practice	G	H
Canada	AACI (AIC) + provincial registration where statutory (QC, NB, NS, AB); CRA for residential	any-bachelors	6	5–7	∼15	HIGH	lender-panels; OSFI expectation; statute in four provinces	B/G	H
Quebec	Évaluateur agréé (OEAQ)	specific-degree	5	5–6	∼12	HIGH	statute (Code des professions)	A/B	H
Australia	Certified Practicing Valuer (API) + Land Valuer license in WA / registration in QLD	specific-degree	4	4–6	∼20	HIGH	lender-panels (APRA prudential standard APS 220); statute in QLD, WA	B	H
New Zealand	Registered Valuer (Valuers Registration Board) + PINZ	specific-degree	5	5–6	∼18	HIGH	statute (registration); lender-panels	A/B	H
Papua New Guinea	Registered valuer (Valuation Act 1967, Ch. 327): Diploma in Valuation (PNG Unitech) or equivalent + practical experience	specific-degree	—	5–7	—	MED	statute†	B	H
Fiji	Panel valuer (FRCS, FDB, TLTB approved panels); no registration board found	specific-degree	—	—	—	MED	statute†	D/B	M

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Europe									
United Kingdom	RICS Registered Valuer (MRICS)	specific-degree	6	5–6	20	HIGH	professional-body; lender-panels; PRA/FCA reference	B	H
Ireland	SCSI/RICS Registered Valuer; PSRA license for property services	specific-degree	6	5–6	∼18	HIGH	professional-body; lender-panels	B	H
Germany	ö.b.u.v. Sachverständiger (courts, authorities); HypZert for lending	specific-degree	9	8–12	6	MED	statute (§ 36 GewO); BaFin/BelWertV via lenders	A	H
France	Charter-body member (+ REV/MRICS); expert judiciaire for courts	masters	—	5–10	5	LOW	institutional-clients; AMF; court list	E	H
Italy	Order member (ingegnere/architetto/geometra) + CTU list; UNI 11558 for bank panels	specific-degree	4	5–7	—	MED	professional order (statute); tribunal; ABI panels	C	H
Spain	Professional signing for a homologated sociedad de tasación; perito judicial	specific-degree	—	5–6	∼20	HIGH	financial-regulator (Banco de España) via the firm	A (firm)	H
Netherlands	NRVT Register Taxateur (chamber: Wonen / Bedrijfsmatig / Landelijk / WOZ)	specific-degree	6	4–6	∼20	HIGH	professional-body (NRVT); AFM/DNB expectation	B	H
Belgium	No license; REV / MRICS via BELGAVAL, KAVEX, UGEB-ULEB; expert judiciaire (national register, Code judiciaire arts 555/6–555/16, 2019)	specific-degree	—	5–8	∼5	LOW	institutional-clients; court register	E	H
Luxembourg	No license; REV/MRICS; expert judiciaire	masters	—	5–8	—	LOW	institutional-clients	E	H
Switzerland	No license; SIV/SEK-SVIT/CEI certified valuer (Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis); cantonal court experts	coursework	4	3–6	∼8	MED	institutional-clients; lender-panels; cantonal courts	E/B	H
Austria	Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (Liegenschaftsbewertung)	specific-degree	8	8–12	∼6	MED	statute (SDG, LBG); courts	A	H
Portugal	CMVM-registered perito avaliador de imóveis (Lei 153/2015)	specific-degree	—	5–6	∼8	MED	financial-regulator (CMVM, Banco de Portugal)	A	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Sweden	Auktoriserad fastighetsvärderare (Samhällsbyggarna)	specific-degree	—	5–8	∼3–4	LOW	professional-body; FI expectation for covered bonds	E	H
Norway	No statutory license; NTF-certified takstmann / MRICS; Norsk takst	coursework	3	2–4	∼10	MED	professional-body; lender-panels	E	H
Denmark	Valuar / Diplomvaluar (Dansk Ejendomsmæglerforening); mortgage-credit valuer under Finanstilsynet order	coursework	4	3–5	∼12	HIGH	financial-regulator (mortgage-credit order); professional-body	A/B	H
Finland	KHK (statutory, Central Chamber of Commerce) + AKA (voluntary)	specific-degree	6	4–6	∼5	MED	statute (KHK for statutory purposes); lender-panels	A	H
Iceland	Licensed estate agent (löggiltur fasteignasali) performs market valuations†	specific-degree	5	3–4	—	HIGH	statute (agent license)	D/E	M
Greece	Certified valuer, Ministry of Finance register (Law 4152/2013)	specific-degree	5	4–6	∼5	MED	statute (register); Bank of Greece	A	H
Poland	Rzeczoznawca majątkowy (state license, central register)	masters	7	5–7	∼20	HIGH	statute (Real Estate Management Act)	A	H
Czechia	Znalec (Ministry of Justice register) for court and statutory work; odhadce by trade license	specific-degree	7	6–10	∼10	MED	statute (MoJ); banks	A	H
Slovakia	Znalec (MoJ register)	specific-degree	7	9–12	∼8	MED	statute	A	H
Hungary	No general license; lending value by Act on Mortgage Credit Institutions; ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő (OKJ/NKR qualification); court experts (IM register)	coursework	4	2–4	∼10	HIGH	statute (lending value); court register	A/D	H
Romania	Evaluator autorizat (ANEVAR membership mandatory, OG 24/2011)	specific-degree	6	3–5	∼25	HIGH	statute (ANEVAR is a statutory body)	A	H
Bulgaria	Independent valuer (Chamber of Independent Appraisers, Law 2008), license by asset class	specific-degree	5	3–5	∼15	MED	statute	A	H
Croatia	Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina — the court-expert appointment is the procjenitelj class under the Real Estate Valuation Act 2015	specific-degree	5	5–8	∼10	MED	statute; courts	A	H
Serbia	Licensed valuer (Ministry of Finance license, Law 2016) for lending and insolvency	specific-degree	6	4–6	∼5	MED	statute; NBS	A	H
Lithuania	State qualification certificate (Turto vertintojas) by asset and level	specific-degree	6	3–6	∼15	MED	statute	A	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Latvia	Certified valuer (LĪVA certification, statutory)	specific-degree	5	6–8	∼10	MED	statute (certification)	A	H
Estonia	Occupational qualification (Kutsekoda): kinnisvara hindaja levels 5–7	masters	5	6–8	∼10	MED	professional-body under statutory qualification framework	A/B	H
Slovenia	Licensed real-estate valuer (Slovenian Institute of Auditors); court-sworn appraiser (MoJ)	specific-degree	8	8–10	∼8	MED	statute	A	H
Cyprus	ETEK-registered valuer (real-estate degree); CVA member; mostly RICS	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	statute (ETEK)	C	H
Malta	Warranted perit (architect/civil engineer) performs valuations†	specific-degree	4	5–6	—	HIGH	statute (warrant)	C	H
East Asia									
Japan	Fudosan kanteishi	none	11	3–5	7	LOW	statute (MLIT)	A	H
South Korea	Gamjeongpyeonggasa (Minister of Land)	none	10	3–5	∼9	MED	statute	A	H
Taiwan	Budongchan gujiashi (Examination Yuan) → kaiye (practicing license) after 2 years' practice	specific-degree	10	6–8	∼2–3	LOW	statute (MOI)	A	H
Hong Kong	Registered Professional Surveyor (GP) under Cap. 417; MHKIS/MRICS	specific-degree	6	5–6	∼15	HIGH	statute (title); lender-panels; HKIS	B	H
China	Fangdichan gujiashi (national qualification, 2021 rules; land stream merged)	specific-degree	8	4–7	∼4	LOW	statute (MOHURD); state-administered	F	M
Macau	None located	—	—	—	—	MED	none	X	L
Mongolia	Ministry of Finance asset-valuation permit (3 years) after the selection exam	specific-degree	5	∼9	—	MED	statute†	A	H
Southeast Asia									
Singapore	Appraiser's License (IRAS) + SISV member	specific-degree	5	4–6	∼8	MED	statute (license); professional-body	B	H
Malaysia	Registered Valuer (Board of Valuers, Appraisers, Estate Agents and Property Managers, Act 242)	specific-degree	6	4–6	∼4	HIGH	statute	B	H
Indonesia	Penilai Publik (Minister of Finance license, PMK 101/2014); MAPPI	specific-degree	6	4–6	∼0.3	MED	statute (MoF)	A	H
Thailand	Senior (chan wuthi) valuer registered with the SEC as principal valuer; VAT/TVA grade exams (associate → ordinary → senior)	specific-degree	5	4–6	∼3	MED	financial-regulator (SEC, BOT policy)	D	M
Philippines	Licensed Real Estate Appraiser (PRC board, RA 9646)	specific-degree	5	4–5	∼5	MED	statute (PRC); RA 12001 for local schedules	A	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Vietnam	Valuer card (the tham dinh vien ve gia), Ministry of Finance, Circular 34/2024	specific-degree	7	5–7	∼2	MED	statute (MoF)	A/F	H
Cambodia	Individual professional certificate + firm license under NBFSA Prakas 064 (27 Dec 2022)	—	—	—	—	MED	statute†	A	M
Brunei	Registered valuer (Cap. 281, 2009 Order)	specific-degree	5	6–7	—	MED	statute	B	H
Myanmar	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Laos	LSC-approved firm for securities and court work	—	—	—	—	LOW	financial-regulator	D	H
South Asia									
India	IBBI Registered Valuer (land & building / plant & machinery / securities); bank empanelment	specific-degree	6	4–7	∼2 (IBBI ∼5,000)	HIGH	statute (Companies Act, IBC); banks	A (asset)	H
Pakistan	PBA-enlisted valuation firm (Panel I land & buildings; Panel II plant & machinery needs a PEC engineer); no individual license	specific-degree	—	4–6	—	HIGH	bank association (PBA); SBP	D	H
Bangladesh	Bangladesh Bank-enlisted valuation firm (131 firms, Group A/B, 3-year term); no individual license	—	—	—	—	HIGH	financial-regulator	D	H
Sri Lanka	IVSL Fellow / Senior Associate (statutory institute); RICS	specific-degree	5	4–6	∼2	HIGH	statute (IVSL Act); CBSL directions	B	M
Nepal	Bank-panel registered engineer	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	bank panels (NRB)	D	H
Bhutan	Government valuers only (PAVA rates)	—	—	—	—	LOW	state	F	H
Maldives	Registered valuer (CMDA/MIRA register)	—	—	—	—	MED	financial-regulator	D	L
Afghanistan	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Turkey and the Middle East									
Turkey	Gayrimenkul Degerleme Uzmani (SPL license, exam); Konut Degerleme Uzmani for housing	specific-degree	6	4–7	∼10	HIGH	statute (SPK); BDDK for bank collateral	A	H
Israel	Licensed real-estate appraiser (Council, Law 5761-2001)	specific-degree	8	5–7	∼10	HIGH	statute	A	H
Morocco	Expert judiciaire (court list) only protected; no valuer register	specific-degree	—	—	—	LOW	court list	E	H
Saudi Arabia	Taqeem-accredited valuer (Accredited Valuers Law 2012), by branch (real estate, machinery, business, jewelry)	specific-degree	6	3–6	∼8	HIGH	statute (Taqeem)	A (asset)	H
UAE (Dubai)	RERA-registered valuer (Resolution 37/2015); Taqeem/RICS for institutional	coursework	4	3–5	—	HIGH	statute (RERA)	A/D	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
UAE (Abu Dhabi)	ADREC-licensed appraiser (Law 3/2015 as amended by Law 2/2025, in force 2 Aug 2025)	specific-degree	4	3–5	—	HIGH	statute	A/D	M
Qatar	No valuer register; MoCI-licensed valuation firms; Law 5/2024 on registration (MoJ)	—	—	—	—	MED	statute†	D	M
Bahrain	RERA-licensed valuer, tiered Class D→A (Law 27/2017, Res. 2/2019; Class A/B on RICS requirements)	coursework	4	3–5	—	HIGH	statute (RERA)	A/D	H
Kuwait	MoCI-registered appraiser	coursework	3	5–7	—	MED	statute (register)	D	H
Oman	Register under Royal Decree 79/2025 (10 Sep 2025); executive regulation pending	—	—	—	—	MED	statute†	D	M
Jordan	DLS-registered appraiser (Regulation 37/2020)	coursework	—	3–5	—	MED	statute (DLS)	A/D	H
Lebanon	No dedicated license; court experts; bank lists	—	—	—	—	LOW	banks; courts	E/D	H
Egypt	FRA-registered asset revaluation expert; CBE bank lists	specific-degree	4	3–5	—	MED	financial-regulator (FRA, CBE)	D	M
Iran	Expert certification only (karshenas-e rasmi-ye dadgostari — official justice expert)†	specific-degree	5	9–10	—	LOW	court (judiciary)	E (court)	H
Iraq	None found†	—	—	—	—	LOW	none	X	L
South America									
Brazil	CREA engineer / CAU architect (engenharia de avaliações); perito judicial	specific-degree	—	5	—	MED	statute (Lei 5.194/66); tribunals; CMN 4.676 for collateral	C	H
Argentina	Professional council member (ingeniero/arquitecto/agrimensor) or martillero público; Tribunal de Tasaciones de la Nación for public work	specific-degree	—	5	—	LOW	provincial colleges; TTN for the state	C	M
Chile	No license; engineers/architects/tasadores; SII fiscal value; expropriation commission of experts	specific-degree	—	5	—	MED	none (voluntary standard); CMF from 2028	E/D	H
Colombia	Registro Abierto de Avaluadores (RAA, Ley 1673/2013), thirteen categories	specific-degree	3	3–5	∼15	MED	statute (RAA); IGAC for public purposes; SFC for banks	A (asset)	H
Peru	Perito valuador on the ministry roll (Reglamento Nacional de Tasaciones) and the SBS bank-valuer register (Res. 3225-2021)	specific-degree	4	4–6	∼5	HIGH	statute (MVCS); financial-regulator (SBS)	A/D	M
Ecuador	Superintendency-qualified perito avaluador (degree or 5 years' experience + 120 h training)	specific-degree	—	2+	—	HIGH	financial-regulator (SB)	D	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Uruguay	No license; rematador (auctioneer) registered under DL 15.508; architects/engineers	specific-degree	—	5	—	LOW	none	E/C	H
Bolivia	Bank-registered perito (each bank's register)	specific-degree	—	5+	—	HIGH	bank registers (ASFI)	D	H
Paraguay	BCP-registered valuer	specific-degree	—	—	—	HIGH	financial-regulator (BCP)	D	M
Venezuela	Registered valuer (SOITAVE; SUDEBAN register for banks)	specific-degree	—	3–5	—	MED	financial-regulator	D	M
Guyana	Government Valuation Division (Ministry of Finance, Cap. 28:04); no private valuer license	—	—	—	—	MED	statute†	F	M
Mexico, Central America and the Caribbean									
Mexico	INDAABIN perito valuador (national roll); SHF-authorized valuer + valuation unit; state registries; CONAVI/colegios	specific-degree	5	4–6	∼8	HIGH	statute-regulatory (INDAABIN, SHF); state registries	A/D	H
Puerto Rico	State license: Certified General / Residential (Junta Examinadora), AQB-aligned	any-bachelors	1	3–4	∼15	HIGH	statute (state board)	G	H
Dominican Republic	ITADO/CODIA guild member (bank gate); no state license	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	banks (SB); guilds	D	H
Jamaica	RICS/RealtorsAssociation valuer; no statutory license (statutory for tax only)	specific-degree	5	5–6	∼5	HIGH	lender-panels; professional-body	B	H
Trinidad and Tobago	ISTT Valuation Surveying Division member (full/associate); RICS; no Valuers Act	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels; professional-body	B	H
Barbados	BEAVA full valuer member (2 years practice + BCC Real Estate Agent Certificate or approved qualification); RICS for institutional work	coursework	—	2–4	—	HIGH	lender-panels	E/B	H
Bahamas	Registered broker/appraiser (BREA, statutory via the association)	coursework	3	2–3	—	HIGH	statute (via association)	D	H
Cayman Islands and Bermuda	RICS member; none statutory†	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels	B	M
OECS states	Valuer meeting the ECCB Valuation Prudential Standard's qualification and selection criteria (LFI-approved); no license	—	—	—	—	MED	none	D	M
Cuba	State valuers only (no private profession)†	—	—	—	—	LOW	state	F	M
Haiti	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Guatemala	SAT-authorized valuer (exam) registered with the Colegio de Valuadores; Superintendencia de Bancos registry for bank work	specific-degree	4	—	—	HIGH	financial-regulator (SIB)	D	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Costa Rica	CFIA member (engineer/architect) for bank and tax valuations	specific-degree	—	5	—	HIGH	financial-regulator (SUGEF); CFIA	C/D	H
Panama	No appraiser license; bank-approved valuers (engineers/architects)	specific-degree	—	5	—	HIGH	banks (SBP)	D	H
Honduras	CNBS-registered valuer (Res. GE 1922/2012): university or technical training + 3 years experience	specific-degree	—	3+	—	HIGH	financial-regulator	D	H
El Salvador	SSF-registered valuer	specific-degree	3	—	—	HIGH	financial-regulator	D	H
Nicaragua	REPEV-registered valuer	specific-degree	—	—	—	HIGH	financial-regulator	D	M
Belize	None found†	—	—	—	—	MED	none	X	H
Africa									
South Africa	Professional Valuer (SACPVP register, Act 47/2000); Professional Associated Valuer restricted	specific-degree	6	4–6	∼4	HIGH	statute (SACPVP)	A/B	H
Nigeria	Registered Estate Surveyor and Valuer (ESVARBON, 1975 Act); NIESV	specific-degree	5	5–7	∼3	MED	statute (ESVARBON)	B	H
Kenya	Registered valuer (Valuers Registration Board, Cap. 532); ISK	specific-degree	5	4–6	∼2	HIGH	statute (VRB)	B	H
Ghana	GhIS member; no statutory register (Survey Council Bill pending)	specific-degree	5	4–6	∼1	MED	professional-body; lender-panels	B	H
Côte d'Ivoire	Géomètre-expert roll only; no valuer statute†	specific-degree	—	5	—	LOW	professional order (géomètres)	C/E	H
Tanzania	Registered valuer (VVRA 2016), annual practicing certificate	specific-degree	5	6–7	∼1	MED	statute	B	H
Uganda	ICVU member; Valuation Bill 2024 (cl. 20–22: membership, professional exams, enrollment) pending	specific-degree	5	4–6	∼1	MED	statute	B	M
Rwanda	IRPV-certified valuer (Law 17/2010)	specific-degree	4	3–5	∼1	MED	statute	B	M
Ethiopia	Licensed valuer under Proclamation 1357/2024 (federal/regional/city licenses by property type and value; reassessed every 3 years)	specific-degree	—	—	—	LOW	statute	A/D	M
Zambia	ZIVS-registered valuation surveyor (Zambia Institute of Valuation Surveyors Act 9/2023, replacing Cap. 207)	specific-degree	5	4–6	—	MED	statute	B	M
Zimbabwe	Valuers Council-registered valuer (Valuers Act)	specific-degree	5	6–7	—	MED	statute	B	H
Botswana	REAC-registered valuer	specific-degree	—	—	—	MED	statute (register)	B/D	M

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Mauritius	RICS de facto; no statutory register†	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels	B	H
Senegal	ONES roll, real-estate section (Law 2017-16; Decree 2020-2421): diplomas + 2 years under a registered expert	specific-degree	—	5–7	—	LOW	statute	E	H
Cameroon	None found†	—	—	—	—	LOW	none	X	H
Russia, Ukraine, Belarus, the Caucasus and Central Asia									
Russia	Appraiser: SRO member + state qualification certificate by direction (real estate / movables / business), Federal Law 135-FZ	specific-degree	6	4–6	∼12	MED	statute (135-FZ); SROs	A (asset)	H
Ukraine	Qualification certificate (State Property Fund), permanent subject to CPD; entity certificate separate	specific-degree	6	4–6	∼10	MED	statute (SPF)	A (asset)	H
Belarus	Attestation certificate by state exam, 3 years	specific-degree	6	3–5	—	LOW	statute (state)	F	M
Armenia	Qualification certificate, 5 years, by state exam	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute	A	M
Georgia	Voluntary ISO 17024-type certification by GAC-accredited bodies (IVA; Valuers' and Experts' PDC); no statutory license	specific-degree	—	—	—	MED	none	E	H
Azerbaijan	Qualification certificate by exam; Chamber membership compulsory	specific-degree	5	∼7	—	MED	statute	A	H
Moldova	ARFC qualification certificate (Law 989/2002; no license since 2020)	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute†	A	H
Kazakhstan	Appraiser certificate after Chamber written exam (Law on Valuation Activities, art. 23)	specific-degree	5	5–6	∼5	MED	statute; Chamber	A	H
Uzbekistan	Agency qualification certificate; association membership + liability insurance	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute	A	M
Kyrgyzstan	Qualification certificate by category (first: ≥3 years; highest: ≥5 years), Law 155/2021	specific-degree	4	4–8	—	MED	statute†	A	M
Tajikistan and Turkmenistan	—	—	—	—	—	LOW	—	X	L

B Source register

The research pass of 25 September 2026 on the roster's M- and L-confidence rows: for each regime, what the regulator's, board's, chamber's or statute's own statement was found to say, and the source addresses, in the order the pass ran. Numbered entries (2), (3) record follow-up fetches for the same regime. The corrections these produced are in Section 7. The same register is published online as Supplementary Table S1 (PDF) with its machine-readable form `research-log.tsv`, so that it can be cited, downloaded and searched on its own.

Table 9: Source register: findings and sources per regime, research pass of 25 September 2026.

Regime	Finding	Sources
Ireland	SCSI-accredited degree (surveying/property/valuation) or accredited master's; APC (structured training + assessment); Red Book work requires Valuer Registration; PSRA licence for property services. Structure confirmed.	https://scsi.ie/get-chartered/chartered-membership/charteredmember/ ; https://scsi.ie/members-area/professional-support-guidance/valuation-guidance/
Belgium	No legally required diploma; title not protected. National register of judicial experts under Code judiciaire arts 555/6–555/16 (in force Dec 2019; conditions tightened 1 Dec 2022); commission d'agrément checks diploma, experience, legal knowledge. TEGoVA/REV and body CPD 15–30 h/yr. Confirmed; court-register date corrected to 2019.	https://justice.belgium.be/fr/services_en_ligne/registre_national_et_frais_de_justice/registre_national/dispositions_generales ; https://expertise-immobiliere.be/blog/devenir-expert/
Switzerland	Immobilienbewerter/in mit eidg. Fachausweis: admission = upper-secondary qualification + 3 years real-estate experience (2 in CH/FL), or 5 years' experience; federal exam run by SFPKIW; pass rate not published. Education gate is NOT a degree — corrected to coursework/experience.	https://www.berufsberatung.ch/dyn/show/2886?id=3254 ; https://www.fachausweise.ch/eidg-fachausweis/immobilienbewerter-immobilienbewerterin-mit-eidg-fachausweis/
Portugal	Lei 153/2015: only CMVM-registered peritos may value for financial-system entities; registration on idoneidade, professional qualification and experience, and liability insurance; Banco de Portugal and ASF opine within 15 days; annual activity report to CMVM. Degree requirement to be checked against art. 6; count not found.	https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/153-2015-70280712 ; https://diariodarepublica.pt/dr/lexionario/termo/peritos-avaliadores-imoveis-acesso-a-atividade-idoneidade
Sweden	Samhällsbyggarna authorisation: ≥180 hp in real-estate economics/law/construction + 3 years' valuation experience (master's) or 5 years (bachelor's), references; 9 days' CPD per 3-year period. No examination — exam column corrected to none. Count not found.	https://www.samhallsbyggarna.se/vardering/ansok-om-auktorisation ; https://www.samhallsbyggarna.se/vardering
Norway	Norsk takst certification requires the NEAK programme or Fagskulen Vestland's bygningssakkyndig course, exam passed at grade C or better, and CPD. Confirmed coursework + exam. Count not found.	https://www.norsktakst.no/om-norsk-takst/sertifisering/ ; https://www.neak.no/utdanning-innen-taksering/
Denmark	DiplomValuar: two-year part-time diploma (bachelor level) in valuation and property investment with exams per subject and a final project + oral; plus ≥2 years' commercial-brokerage/valuation experience; liability insurance ≥5m DKK; DE register of valuers. Confirmed.	https://www.de.dk/uddannelse-kurser/bliv-erhvervsmaegler/hvordan-uddanner-jeg-mig-til-diplomvaluar ; https://www.de.dk/bliv-medlem/ansog-om-medlemskab/diplomvaluarer-og-erhvervsmaeglere/
Finland	AKA/KHK: Central Chamber of Commerce examination once a year; admission requires suitable university education + 3–5 years' valuation experience; one reported sitting passed 8 of 21 (∼38%). Exam score confirmed at 6; pass rate 15–40%.	https://kauppakamari.fi/palvelut/tutkinnotjakokeet/aka-ja-khk/sinustako-aka-tai-khk/ ; https://www.sttinfo.fi/tiedote/61018764/
Iceland	Löggiltur fasteignasali is a Ministry of Justice licence requiring a university-level programme (fasteignasalanám) and its examination; licensed agents provide verðmat (market valuations) as part of their services. Regulated-profession entry confirmed in the EU database.	https://ec.europa.eu/growth/tools-databases/regprof/index.cfm?action=regprof&id_regprof=5266 ; https://arabmls.org/becoming-a-real-estate-agent-in-iceland/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Greece	Certified valuer under Law 4152/2013: any natural or legal person certified and entered in the Ministry of National Economy and Finance register (valuers.gov.gr), by sector (real estate; plant and equipment; enterprises and intangibles; movables); fees freely agreed; public bodies select from the register. Entry conditions to be read from the ministry page.	https://minfin.gov.gr/e-ypiresies/mitroo-pistopoiimenon-ektimiton/ ; https://www.gsis.gr/en/public-administration/other-public-administration-services/registry-certified-valuers
Slovakia	Znalec, odbor Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností: second-level university degree in a construction field; compulsory specialised education of ≥300 teaching hours at a ministry-designated institute; professional examination (written + oral, in Slovak); 7 years' practice in the field; public list kept by the Ministry of Justice. Years corrected to ≥7 practice after the degree.	https://www.justice.gov.sk/podmienky-na-na-zapis-do-zoznamu-znalcov-tlmocnikov-a-prekladatelov/ ; https://www.usi.sk/stavebnictvo2/
Hungary	Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő: state-recognised vocational qualification (formerly OKJ 53, now programme-based); prerequisite is the ingatlanközvetítő qualification; written module exam (tests + calculation tasks) then a practical exam defending a submitted valuation report; scope includes mortgage-security (hitelbiztosítéki) valuation. Confirmed.	https://www.nive.hu/Downloads/Szakkepzesi_dokumentumok/NGM-szakmai-es-vizsgakovetelmenyek/DL.php?f=53_341_01_Ingatlanvagyon_ertekelo_es_kozvetito_szvk.docx ; https://bkszc.hu/kepzesek/szakmai-kepzeseink/ingatlanvagyon-ertekelo-409
Bulgaria	Law on Independent Appraisers (2008): competence acquired by passing the Chamber of Independent Appraisers' examination for the chosen type of valuation, a declaration to follow the ethics code and approved standards, and entry in the Chamber's register; application requires a higher-education diploma and a criminal-record certificate; board decides registration within 14 days of the exam. Confirmed.	https://private.ciab-bg.com/uploads/common/zvmwc2kx0p841af9.pdf ; https://www.tbsconsulting.eu/kursove/242-nedvigimi-imoti
Croatia	Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015): a procjenitelj is a permanent court expert for real-estate valuation (or a legal person meeting court-expert conditions) or a permanent court appraiser appointed under the special regulation; market value by three methods and seven procedures; impartiality statement in every report. The court-expert appointment IS the valuer class — confirmed.	https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_07_78_1491.html ; https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/ovlastene-osobe-za-procjenu-vrijednosti-nekretnina/5969
Serbia	Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti (Sl. glasnik 108/2016; in force 6 Jan 2017, applied from 6 Jun 2017): licence from the Ministry of Finance requires second-level higher education or four-year basic studies, completed professional training, ≥3 years' valuation experience, and the licensing examination; professional-liability insurance; only licensed valuers may value. Confirmed; count not found.	https://mfin.gov.rs/sr/usluge-1/izdavanje-licence-za-vrsenje-procene-vrednosti-nepokretnosti-1 ; https://www.paragraf.rs/propisi/zakon-o-proceniteljima-vrednosti-nepokretnosti.html
Lithuania	AVNT (Ministry of Finance agency) qualification exams for turto vertintojas at assistant / valuer / expert levels: irreproachable reputation, higher university education, experience requirement, exam (fee 140 EUR); 60 h CPD per 3 years; exam results are published. Confirmed; pass rates to be read from the results page.	https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vertintojo-kvalifikacijos-suteikimas/ ; https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vykusiu-egzaminu-rezultatai/
Greece (2)	Ministry page cites the governing instruments — Law 4152/2013 para Γ', Law 4778/2021 art. 29, Law 5162/2024 art. 125, Ministerial Decision 16280/2023 — and links registration procedures, a code of ethics and a disciplinary council; entry criteria and counts are in the instruments and the e-register (valuers.gov.gr), not on the page.	https://minfin.gov.gr/e-ypiresies/mitroo-pistopoiimenon-ektimiton/
Lithuania (2)	AVNT exam-results page returned 403; pass rates not retrieved.	https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vykusiu-egzaminu-rezultatai/
Portugal (2)	Diário da República page for Lei 153/2015 returned no readable text; article 6 not read. To be retried from a mirror.	https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/153-2015-70280712

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Latvia	Cabinet Regulation No. 559 of 23 Sep 2014 sets the professional qualification: higher education in real-property valuation and level-5 professional qualification (profession 3142 12); LĪVA's Certification Bureau examines and certifies. Path: programme → LĪVA assistant exam → 3 years as assistant → certificate. Confirmed; count is on LĪVA's list of certified valuers.	https://likumi.lv/ta/id/269071 ; https://vertetaji.lv/sertifikacija ; https://www.vertetaji.lv/sertifikacija/sertificetie-nekustama-ipasuma
Estonia	Occupational qualifications awarded by EKHÜ under the Kutseregister: kinnisvara nooremhindaja level 5 (secondary education + 2 months under a qualified valuer), kinnisvara hindaja level 6, vara hindaja level 7 (master's, preferably economics/construction/law/real estate, + ≥3 years' valuation experience or 3 years at level 6); exams have a written and an oral part. Confirmed tiering by level.	https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/KAO/vaata/10086648 ; https://ekhy.ee/tegevus/kutse-andmine/kutse-taotlemise-eeltingimused-ja-esitatavad-dokumendid/
Slovenia	Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin: permit from the Slovenian Institute of Auditors; second-level (master's-equivalent) education; ≥5 years' valuation experience; professional examination in two parts — theoretical/practical exam, then a final thesis (a full valuation report under IVS and the Hierarchy of Valuation Rules) defended orally; course fee EUR 4,072 + VAT. Years and exam score raised (thesis + defence).	https://spot.gov.si/sl/dejavnosti-in-poklici/dovoljenja/dovoljenje-za-opravljanje-nalog-pooblascenega-ocenjevalca-nepremicnin ; https://www.si-revizija.si/izobrazevanje/kako-postati-ocenjevalec
Cyprus	Only ETEK-registered professionals may value; registration is on a real-estate degree (the Neapolis BSc in Real Estate Valuation and Development is the domestic route); valuers are members of the Cyprus Valuers Association and mostly RICS; Red Book/IVS; PII required. Confirmed: engineering-chamber registration on a degree, no separate exam.	https://www.nup.ac.cy/bsc-in-real-estate-valuation-and-development/ ; https://www.developerscyprus.com/glossary/property-valuation-report/
Malta	Periti Act (Cap. 390): warrant requires the academic programme, ≥1 year's traineeship under a warranted perit, then examination by the Periti Warranting Board (a written exam was added recently); banks require a warranted perit's signed valuation for lending. Confirmed.	https://kamratalperiti.org/profession/how-to-obtain-the-warrant-of-perit/ ; https://peritiwarrant.gov.mt/about/ ; https://newsbook.com.mt/en/warrant-for-architects-and-civil-engineers-now-involves-written-exam/
Luxembourg	Title not protected; banks generally require REV (TEGoVA) or membership of a recognised body; some experts are sworn before the Cour supérieure de justice and members of the Chambre des experts; CSSF recommends independence of mortgage valuers from the credit decision. Confirmed: open title, body/REV gate, court list.	https://marchioni.lu/prestations/evaluation/ ; https://www.notre-ecole.net/devenir-expert-immobilier-agree-2/
Greece (3)	KYA 16280 EX 2023 (FEK B' 2368/12.04.2023) concerns the register's information system, not entry. Certification examinations for real-estate valuers are run by the Technical Chamber of Greece (TEE), which publishes the syllabus; entry criteria sit in Law 4152/2013 para Γ' as amended. Exam confirmed (TEE); degree/experience specifics still to be read from the law.	https://www.taxheaven.gr/circulars/43116/16280-ex-31-03-2023 ; https://web.tee.gr/eidisis/tee-fpp-exetaseis-gia-tin-pistopoiisi-ektimiton/ ; https://ecopress.gr/tee-i-yli-ton-exetaseon-gia-tin-pistopo/
Portugal (3)	Lei 153/2015 art. 5: qualification and experience recognised only for holders of an appropriate licenciatura, postgraduate or master's degree in property valuation and a relevant professional record; since 13 Nov 2015 registration requires training equivalent to ≥45 ECTS in valuation. Education gate confirmed as a specific degree/45-ECTS training; no examination.	https://outofthebox.pt/avaliacao-imobiliaria-a-lei-153-2015-de-setembro-de-2015-parte-i/ ; https://www.bportugal.pt/legislacao/lei-no-1532015-de-14-de-setembro ; https://anavaliadores.pt/legislacao/
Taiwan	Examination Yuan professional exam, once a year, seven subjects, pass = total ≥60; admission requires a junior-college degree or above with ≥6 courses/18 credits in real-estate appraisal or a recognised appraisal programme; pass rates historically below 10% per sitting, one year 3 of 900+ (0.3%), a few hundred passers in the first 14 sittings. Education gate = specific coursework/degree; exam score 10 confirmed (pass <15%).	https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=R0040060 ; https://wwwc.moex.gov.tw/main/ExamQual/wfrmExamQual.aspx?menu_id=153&examqual_id=284 ; https://wwwc.moex.gov.tw/main/content/wHandMenuFile.ashx?file_id=4422

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
China	Fangdichan gujiashi national qualification exam (MOHURD + Ministry of Natural Resources notice, 2025 sitting): admission requires zhuanke (junior college) or above; post-reform exam described as broad and difficult; no official pass rate found. Education gate = specific-degree (associate+); exam score kept at 7 with pass rate unverified.	https://www.sdreva.org.cn/Notifications/785.html ; https://m.jianshe99.com/gujia/zhinan/baomingtiaojian.shtml ; https://www.cirea.org.cn/category/50
Indonesia	Practice requires the Minister of Finance's izin penilai publik, which requires passing MAPPI's Ujian Sertifikasi Penilai (USP: written, then oral/case study); documents include degree certificate and training. Since USP began in 1998 about 900 certified valuers, of whom 824 held the public-valuer licence (Nov 2023) — ∼0.3 per 100k. Count corrected.	https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2024/01/06/sejarah-penilai-di-indonesia-6-munculnya-ujian-sertifikasi-profesi-penilai/ ; https://mappi.or.id/PublishingImages/Berita/Static/2022/1636334003-BUKUPANDUANUSP2020-2024_2021110601.pdf ; https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2023/11/06/mappi-lantik-penilai-bersertifikat/
Thailand	SEC approved list for public-company work; Valuers Association of Thailand (est. 1986) sets standards and membership; entry criteria and counts not found in this pass.	https://vat.or.th/about-us/ ; https://www.thaiappraisal.org/english/practices/practices1.htm
Vietnam	From 1 Jul 2024 (Law on Prices 2023): exam admission requires full civil capacity, a current employment contract with a valuation enterprise, and ≥36 months' work at valuation enterprises or state price bodies with a university degree (24 months for a price/valuation degree); the 16th exam (6–8 Dec 2024, Academy of Finance) has three papers for the asset-valuation field (law, market-price theory, valuation principles); the card is indefinite. Confirmed; pass rate not found.	https://baochinhphu.vn/quy-dinh-moi-ve-thi-cap-the-tham-dinh-vien-ve-gia-102240606155733209.htm ; https://hoithamdinhgia.vn/bo-tai-chinh-thong-bao-ve-ky-thi-cap-the-tham-dinh-vien-ve-gia-lan-thu-16-nam-2024
China (2)	A prep-school summary gives the overall pass rate at ∼10% with the all-subjects pass rate under 5%, about 2,000 new Fangdichan gujiashi a year — 'low among vocational qualification exams'. Secondary source; exam score confirmed at 7 (pass 15–40% → could be 3 if <15% holds; kept conservative).	https://m.zggcks.com/fdcgjy/kszx/zcjx/59883.html
Greece (4)	TEE (as certification body) requires specified tertiary degrees to sit; announcement limited an exam round to 30 applications; exam format and pass rates not published on the page. Education gate = specific degree; exam exists.	https://web.tee.gr/eidisis/tee-fpp-exetaseis-gia-tin-pistopoiisi-ektimiton/
Thailand (2)	Valuers Association of Thailand and the Thai Valuers Association grade valuers by level (wisaman associate, saman, wuthi senior) through knowledge examinations; the senior grade ('phu pramoen lak chan wuthi') is registered with the SEC as principal valuer; associate membership requires at least a diploma in a real-estate-related field. Exam and tiering confirmed; counts not found.	https://vat.or.th/ ; https://www.bjcc.co.th/?page_id=160
Mongolia	Ministry of Finance issues the asset-valuation special permit (3-year, renewable, now digital); individual qualification and exam requirements not found.	https://mof.gov.mn/article/special-approvement/Asset-valuation-permit-1
Cambodia	NBFSA Prakas 064 (27 Dec 2022; in force per 16 Jan 2023 letter): licences for valuation and other real-estate service businesses (legal entities) and professional certificates for individuals; qualifying criteria in the Prakas; exam/training specifics not found.	https://www.dfdl.com/insights/legal-and-tax-updates/cambodia-new-prakas-on-real-estate-business-service-licensing/ ; https://eurocham-cambodia.org/post/114/
Brunei	Valuers and Estate Agents Order 2009 (Cap. 281): registration on (a) the Board's examinations after ≥3 years' practical training, or (b)/(c) a recognised professional examination or qualification with ≥3 years' training; Board of Valuers and Estate Agents keeps the register and issues practising certificates. Confirmed: Malaysian-style board with exam or recognised qualification.	https://www.agc.gov.bn/AGC%20Images/LAWS/ACT_PDF/V/CHAPTER%20281.pdf

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Laos	Lao Securities Commission approves asset-valuation companies for securities activities under Regulation 003/LSC and keeps a list; no individual valuer qualification found. Confirmed as firm approval only.	https://lsc2.gov.la/Doc_legal/07%20Notification%20on%20Approval%20Asset%20Valuation%20Companies%20in%20Securities%20Activities.pdf ; https://www.lsc.gov.la/EN/securities/listofsecuritiesprofessional.php
Macau	No Macau-specific valuer regulation found in this pass; results returned Portuguese material only. Stays 'none located'.	—
Pakistan	PBA guidelines (approved by SBP) enlist valuers on three panels: Panel I land and buildings, Panel II industrial plant and machinery (requires a PEC-registered engineer among the firm's staff), Panel III other; experience = 5 valuations in the asset class in the last 12 months; annual review; SECP accepts PBA-panel valuers for company valuations (2021). Enlistment is of the firm ('Applicant Concern'), not an individual licence. Confirmed; no exam; per-100k not meaningful (firms).	https://pakistanbanks.org.pk/wp-content/uploads/2026/03/Guidlines-for-Enlistment-and-Monitoring-of-Professional-Valuers.pdf ; https://pakistanbanks.org.pk/professional-valuers/ ; https://propakistani.pk/2021/03/23/secp-allows-registered-valuers-on-pbas-panel-to-evaluate-assets-or-net-worth-of-companies/
Sri Lanka	IVSL statutory body under Law No. 33 of 1975 (amended 2019); grades of membership in Schedule A (corporate and non-corporate); enrolment by qualifications with affidavit and sponsorship by members; Institute conducts qualifying exams; IVSC VPO. Structure confirmed; grade-by-grade requirements and CBSL direction text not retrieved.	https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/ ; https://www.ivsl.lk/aboutus-theivsl
Nepal	NRB Unified Directives govern collateral valuation; banks empanel valuator firms by RFP; the signing valuer is a professional engineer; CIB blacklisting for inflated valuations. Confirmed: bank-panel engineers, no valuer statute.	https://www.nrb.org.np/bfr/unified-_directives-_2067-_english/ ; https://www.machbank.com/assets/backend/uploads/notice/Request%20for%20Proposal%20(RFP)%202022.pdf ; https://www.housingnepal.com/news/national/new-nrb-directive-for-collateral-evaluators
Maldives	CMDA licenses capital-market intermediaries under the Securities Act 2/2006; no valuer register or requirements found in this pass.	https://cmda.gov.mv/en/licensing-registration
Saudi Arabia	Taqeem (Accredited Valuers Law 2012): associate membership requires a university degree in a recognised speciality; fellowship after Taqeem's training programme and tests (pass mark 70/100 per written, practical or oral test) and 3,000 logged practice hours; RICS mutual-designation agreement; ∼3,000 accredited valuers across branches (87% Saudi), >450 licensed real-estate valuation firms with >2,700 staff. Count → ∼8 per 100k (all branches).	https://taqeem.gov.sa/en/training-prg?tab=policy ; https://taqeem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false ; https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1533658 ; https://saudigazette.com.sa/article/598959
UAE (Dubai)	Executive Council Resolution 37/2015 and Administrative Resolution 67/2020: valuer and firm both registered with RERA; UAE nationals need at least secondary school + the DLD-accredited Real Property Valuation diploma (or a higher qualification + the DLD training course); trainee-valuer registration under a firm whose valuer has ≥5 years' experience in the Emirate; registration annual. Education gate corrected: diploma/course, not a degree.	https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2015/Executive%20Council%20Resolution%20No.%20(37)%20of%202015.html ; https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2020/Administrative%20Resolution%20No.%20(67)%20of%202020.html
Bahrain	Law 27/2017 + Resolution 2/2019: all valuers licensed by RERA (transition to 2 Nov 2019); mandatory RERA Standards & Regulations course with assessment; tiered licence classes D→A (Tier D entry course + exam + 10 BVS-compliant reports; Class A/B tied to RICS requirements); Bahrain Valuation Standards (IVS + Red Book + Law 27) from 22 Oct 2019. Tiering by class confirmed; education gate = course, not degree.	https://www.rera.gov.bh/en/real-estate-valuers ; https://www.rera.gov.bh/en/en/article/his-excellency-the-ceo-of-real-estate-regulatory-authority-rera-meets-the-first-bahraini-valuer-to-obtain-a-class-a-the-youngest-bahraini-to-obtain-a-class-b-license-based-on-the-royal-institute-of-chartered-surveyors-rics-requirements

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Jordan	Regulation on the registration and accreditation of real-estate appraisers (under art. 4(c) of Law 38/1980): Jordanian, ≥30 years old, at least a community-college diploma in a related field, ≥30 hours' valuation training (waived for a bachelor's + 5 years' or a diploma + 7 years' appraisal experience). Education gate corrected to diploma; no examination found.	https://jordanianlaw.com/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%86%D8%B8%D9%85%D8%A9/%D9%86%D8%B8%D8%A7%D9%85-%D8%AA%D8%B3%D8%AC%D9%8A%D9%84-%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%82%D8%AF%D8%B1%D9%8A%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D9%8A%D9%86-%D9%88%D8%A7%D8%B9%D8%AA%D9%85%D8%A7/
UAE (Abu Dhabi)	Law 3/2015 as amended by Law 2/2025 (in force 2 Aug 2025) brings valuation within ADREC's regulated activities; valuer qualification specifics not found in this pass.	https://www.horizlaw.ae/insights/abu-dhabi-enacts-significant-real-estate-reform-a-new-legal-framework-for-a-growing-market ; https://www.lexismiddleeast.com/law/AbuDhabi/Law_3_2015/en
Qatar	Law 5/2024 on real-estate registration (Ministry of Justice; committee hears objections to the department's fee valuations); valuation firms are MoCI-licensed businesses; no valuer register or individual qualification found. Stays 'emerging'.	https://www.klgates.com/Law-No-5-of-2024-Regulating-Real-Estate-Registration-Overview-and-Key-Changes-9-6-2024
Kuwait	MoCI real-estate appraiser licence with classification (C or higher for court-expert work under the Ministry of Justice rules): Kuwaiti, ≥30, ≥5 years' valuation experience; new route via qualifying courses at the Institute of Banking Studies — 62 of 150 course completers registered as certified appraisers. Education gate = course; experience 5 years.	https://kuwaittimes.com/article/46964/kuwait/other-news/ministry-of-justice-issues-rules-for-real-estate-appraisers/ ; https://timeskuwait.com/commerce-appraisal-regulations-committee-tightens-oversight-of-real-estate-licensing-procedures/
Oman	Royal Decree 79/2025 (issued 10 Sep 2025) Real Estate Regulation Law consolidates registration, brokerage, development and valuation under the Ministry of Housing and Urban Planning; executive regulation due within a year; valuer licensing detail pending. Confirmed 'regulations pending'.	https://decree.om/2025/rd20250079/ ; https://www.bsalaw.com/insight/real-estate-regulation-law-in-the-sultanate-79-2025-towards-sustainable-real-estate-governance/
Egypt	FRA Board Decision 131/2023 created the asset-revaluation experts' register (activated Aug 2023): registration requires professional competence and passing the Authority's tests; licensed financial-consulting firms also listed. Exam confirmed; degree requirement not read.	https://www.dailynewsegypt.com/2023/08/10/fra-activates-asset-revaluation-experts-register/
Lebanon	No valuer licence; valuations are done mainly by licensed civil engineers and architects with appraisal training, following IVS/RICS; BdL circulars govern bank practice. Confirmed.	https://3da-lb.com/lebanon-property-valuation-experts/
Iran	karshenas-e rasmi-ye dadgostari (official justice expert), field rah va sakhteman (roads and buildings): degree in civil/architecture/surveying/urban planning; ≥5 years' post-degree experience; two-stage selection — multiple-choice written exam (general expert law + specialised) then interview; pass threshold relative (≥70% of the top-1% mean). Exam score revised to ∼5 (MC, relative cut, two stages, degree gate).	https://civilhouse.ir/blog/official-expert-exam-resources-1404/ ; https://hamgamomran.ir/%DA%A9%D8%A7%D8%B1%D8%B4%D9%86%D8%A7%D8%B3-%D8%B1%D8%B3%D9%85%DB%8C-%D8%AF%D8%A7%D8%AF%DA%AF%D8%B3%D8%AA%D8%B1%DB%8C/
Morocco	No valuer statute; practitioners are géomètres-topographes (ONIGT, some sworn as judicial experts at a Cour d'appel), architects and civil engineers; RICS/OPCI-recognised firms serve the institutional market. Confirmed.	https://www.hexagon.ma/expertise-immobiliere-au-maroc/ ; https://chantiersdumaroc.ma/actualites/immobilier/terra-modus-tout-savoir-sur-l-expertise-immobiliere/
Bangladesh	Bangladesh Bank circular (7 Sep 2026) enlists 131 valuation firms (98 Group A, 33 Group B) for collateral valuation, valid three years; criteria: membership of a recognised survey or accounting association, ≥3 years' experience, qualified engineering staff, clean CIB record; loans ≥Tk 100 crore need two firms, one Group A. Confirmed: firm enlistment, no individual licence.	https://www.thedailystar.net/business/news/bb-enlists-131-collateral-valuation-firms-curb-loan-fraud-4266996 ; https://icmab.gov.bd/collateral-valuation-firm-enlistment-notice-of-bangladesh-bank/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Bhutan	Property Assessment and Valuation Agency (PAVA, Ministry of Finance, 2008, under the Land Act 2007) fixes land and collateral values (average of market, bank and prior PAVA rates); compensation rates 2017; Property Tax Act 2022 from 1 Jan 2023; a Common Land Base Rate task force for financial institutions. Confirmed: state rate-setting, no private valuer class.	https://mof.gov.bt/pages/property-assessment-and-valuation-agency-pava/ ; https://www.lagthram.com/pava-rates
Argentina	Tribunal de Tasaciones de la Nación: permanent technical body of professionals fixing values for the state and courts; national valuation norms; no individual valuer licence found. Private practice by professional-council members and martilleros stays as recorded (M).	https://www.argentina.gob.ar/obras-publicas/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/funcionamiento-del-tribunal-de-tasaciones-de-la ; https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion
Chile	No mandatory licence or association — 'any person who acquires the knowledge can practise'; in practice a degree in architecture, civil engineering or civil construction plus a diploma in valuation; voluntary registries/associations and NCh 382; financial supervisors issue instructions. Confirmed open.	https://www.avaluos.cl/preguntas/Quien-puede-tasar-una-propiedad ; https://www.df.cl/empresas/innovacion-y-sustentabilidad/tasadores-un-sector-en-desarrollo-que-requiere-profesionalizacion
Peru	SBS Resolution 03225-2021 replaced the REPEV rules for peritos valuadores serving supervised entities (natural and legal persons; new inscription requirements and obligations). Register confirmed; degree/exam specifics on the SBS pages not retrieved.	https://www.sbs.gob.pe/noticia/detallenoticia/idnoticia/2576 ; https://www.sbs.gob.pe/supervisados-y-registros/registros/otros-registros/peritos-valuadores/informacion-sobre-el-registro-de-peritos-valuadores
Ecuador	Superintendencia de Bancos qualification (Codificación Libro I, Título XVII, Cap. IV): a technical/technological/third- or fourth-level degree related to the valuation area, or 5 years' experience + 160 h of approved courses in the last five years; plus $\geq$2 years' valuation experience; renewal every two years. Corrected: 160 h (not 120), 2 years' experience.	https://www.superbancos.gob.ec/bancos/ufaqs/calificacion-peritos-valuadores/ ; https://www.gob.ec/sb/tramites/calificacion-peritos-valuadores
Uruguay	No single authorised valuation profession; architects sign the cadastral DJCU; the rematador–tasador público title is taught at UTU and registered under Decree 495/984 (Ministry of Labour); court reports should be signed by a qualified technician. Confirmed open/mixed.	https://www.pisoinmobiliario.com/blog-entry/136-tasacion-profesional-vs-bancaria-diferencias-uruguay ; https://www.sau.org.uy/introduccion-la-tasacion-inmuebles-urbanos/
Bolivia	ASFI Recopilación de Normas: each financial entity keeps its own register of independent peritos valuadores; bank profiles require $\geq$5 years' valuation experience, 2 continuous in financial entities, professional independence; no ASFI-level licence. Confirmed.	https://www.bdp.com.bo/requisitos-para-ser-habilitado-como-perito-valuador/ ; https://bolivia.infoleyes.com/norma/4515/
Paraguay	BCP Superintendencia de Bancos keeps the Registro de Peritos Valuadores created by Res. SB.SG 220/2002, with valuation standards in Res. SB.SG 288/2002 and registration rules updated by Res. SB.SG 19/2015 and 69/2015. Confirmed register; entry criteria not read.	https://www.bcp.gov.py/registro-de-peritos-valuadores-i215 ; https://www.bcp.gov.py/peritos-tasadores-i344
Venezuela	SUDEBAN registers peritos avaluadores (form SIB-305B): professional degree, current professional-college registration, membership of an appraisers' body (SOITAVE), valuation course certificates, appraiser ID card, record of last year's appraisals. Confirmed: degree + body membership, no state exam.	http://www.sudeban.gob.ve/wp-content/uploads/0ac/SIB-305B.pdf ; https://infotramitesyrequisitos.com/venezuela/requisitos-para-ser-perito-avaluador-en-venezuela/
Guyana	Government Valuation Division (Ministry of Finance; Valuation for Rating Purposes Act Cap. 28:04, 1959) does rating and public valuations and is the legally recognised source for transfer valuations; no private valuer licence found. Corrected: no statutory register for private valuers — public office is the class.	https://finance.gov.gy/about-us-2/departments/the-valuation-division/ ; https://www.guyanarealestateservices.com/2021/05/11/obtaining-a-property-valuation-in-guyana/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Dominican Republic	Bank-valid appraisals must come from an ITADO-authorised appraiser (ITADO and CODIA membership) or a Superintendencia de Bancos-registered one; the Superintendencia de Seguros keeps its own register of authorised tasadores. Confirmed guild + regulator gate; no state exam.	https://itado.com.do/ ; http://mercanef.com/la-tasacion-inmobiliaria/ ; https://sis.gob.do/categoria/servicios/ingreso-y-o-actualizacion-al-registro-de-tasadores-autorizados
Guatemala	Authorised valuers are certified by the tax administration (SAT) after demonstrated experience and a theoretical-and-practical valuation exam, then register with the Colegio de Valuadores; the Superintendencia de Bancos keeps its own registry of authorised valuers/firms; the Ministry of Finance publishes a directory. Corrected: exam exists (SAT), two registers.	https://infodeclaraguate.com/requisitos-para-ser-valuador-autorizado-en-guatemala/ ; https://grupotalaguatemala.com/wp-content/uploads/Valuadores-Autorizados-enero-2021.pdf
Costa Rica	Legally valid appraisals may only be signed by CFIA-incorporated professionals (engineers/architects); bank appraisals under SUGEF 14-21; ICOVAL certification and CFIA regulation on peritajes and avalúos; judicial registration separate. Confirmed engineering-gate.	https://www.tinsa.cr/que-profesional-esta-facultado-para-realizar-avaluos/ ; https://cfia.or.cr/site/wp-content/uploads/2024/pdf/descargas/reglamentos/ejercicio/reglamento-para-la-contratacion-de-servicios-de-peritajes-y-avaluos-de-bienes-muebles-e-inmuebles.pdf
Honduras	CNBS Registro de Valuadores (Res. GE 1922/11-12-2012 norms): natural persons need university or technical training and ≥3 years' valuation experience for the asset type, plus equipment; bank collateral appraisals must be by a registered valuer; public register online (base as at 30 Apr 2026). Confirmed.	https://www.cnbs.gob.hn/files/supervalores/svo_requisitos_inscrip_reg_evaluadores-x-primeravez.PDF ; https://registrospublicos.cnbs.gob.hn/Valuadores
El Salvador	SSF register under NRP-27 (Ley de Bancos art. 236): university or specialised technical training for the asset type, a knowledge test set by the Superintendencia, no problem loans; categories (urban/rural real estate, agricultural and industrial assets, movables); two-year term, renewable; test sittings announced (Sep 2023, 2024, Feb and Aug 2025). Corrected: exam exists.	https://ssf.gob.sv/servicios/inscripcion-de-peritos-valuadores/ ; https://ssf.gob.sv/2023/09/13/aspirantes-a-peritos-valuadores-realizan-prueba-requerida-para-formar-parte-del-registro-del-sistema-financiero/
Nicaragua	SIBOIF Resolution CD-SIBOIF 868-1-DIC10-2014 (updated 4 Nov 2020) governs REPEV: registration, authorisation, control of appraisers and reports for supervised institutions; natural and legal persons listed on the SIBOIF site; debtors with ≥50% provisioning excluded. Confirmed register; degree/exam specifics not read.	https://www.siboif.gob.ni/sites/default/files/documentos/normas/868-1_norma_sobre_peritos_valuadores_deroga_504-1_2007_actualizada_4-11-2020.pdf ; https://www.siboif.gob.ni/taxonomy/term/893
Panama	No appraiser licence; the Junta Técnica de Bienes Raíces (Decree Law 6/1999) licenses brokers only; ANATI (land authority) keeps a list of avaluadores requiring proof of not holding a broker licence; banks approve their own. Confirmed.	https://www.anati.gob.pa/index.php/requisitos/99-requisitos-para-lista-de-avaluadores ; https://www.panama-real-estate.com/files/pdf/law/pdfLeyes_2.pdf
Bahamas	Real Estate (Brokers and Salesmen) Act 1995 (enacted 1996, revised 2000): BREA registers and licenses brokers, salesmen, appraisers, auctioneers and developers; mandatory entry course and examination; appraiser licences 'conditionally approved'. Confirmed broker-appraiser model with exam.	https://www.breabahamas.com/page.php?page=14 ; https://www.breabahamas.com/page.php?page=13
Jamaica	Real Estate Board licenses dealers and salesmen; no valuer licence; RICS-qualified valuers under Valuer Registration are what banks use. Confirmed.	https://jis.gov.jm/government/agencies/real-estate-board-jamaica/ ; https://www.rics.org/regulation/regulatory-schemes/valuer-registration
Trinidad and Tobago	Institute of Surveyors of Trinidad and Tobago (1996; absorbed ProVal, the valuation surveyors' association of 1975) has a Valuation Surveying Division with full and associate members; the Land Surveyors Act 1996 registers land (cadastral) surveyors only. Confirmed: professional body, no valuer statute.	https://instituteofsurveyors.com/SurveyingResilience/members/vsfull/ ; https://agriculture.gov.tt/divisions-units/divisions/lands-and-surveys/registration/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Belize	Government Valuation Unit (Ministry of Natural Resources: chief valuer, senior valuer) advises the state; Central Bank valuation standards require an independent valuation programme for licensed institutions; no valuer licence or approved list found. Confirmed none.	https://naturalresources.gov.bz/index.php/valuation-unit/ ; https://www.centralbank.org.bz/about-the-bank/laws-and-regulations/domestic-banks-financial-institutions-act
Mexico	INDAABIN Registro Nacional de Peritos Valuadores: professional licence (cédula), appraiser certification, CV and training; registration by specialty, one-year validity, 3–6 months' processing; 'maestro' multi-specialty after two years in agricultural and real-estate specialties; state registries (e.g. Michoacán) and city procedures separate. Confirmed forced-by-purpose registers.	https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/942610/INDAABIN-04-002.pdf ; https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5637308&fecha=06/12/2021
Papua New Guinea	Valuation Act 1967 (Ch. 327): Valuers Registration Board registers a fit and proper person with a Diploma in Valuation from the PNG University of Technology (or equivalent) and sufficient practical valuation experience within the preceding 10 years. Confirmed; dagger removed.	https://faolex.fao.org/docs/texts/png70774.doc
Fiji	No Valuers Registration Board legislation found; agencies (FRCS, FDB, TLTB) keep panels of approved valuers. Reclassified toward panel-based (D/B).	https://frcs.org.fj/public-notice/panel-of-valuers-for-provision-of-valuation-services-to-taxpayers/ ; https://www.fdb.com.fj/panel-of-valuers/
Ghana	GhIS: first degree in a core field + 2-year training at an approved firm (1 year with a master's) + written examination and/or report; valuation and estate surveying is one of three divisions; no statutory register (Survey Council Bill pending). Confirmed.	https://ghis.org.gh/2022-examination-programme/ ; https://www.prophuntgh.com/pre-buying-advice/how-to-become-a-licensed-land-surveyor-in-ghana/
Tanzania	Valuation and Valuers Registration Act 2016 (No. 7; Cap. 138 R.E. 2023): Valuers Registration Board; first degree in real estate or equivalent from a recognised institution; full registration after ≥3 years' experience; categories fully / temporarily / provisionally registered; annual practising certificate. Confirmed.	https://www.vrb.go.tz/uploads/documents/sw-1750759067-VALUERS%20REGISTRATION%20BOARD%20REGISTRATION%20PROCEDURES.pdf ; https://polis.bunge.go.tz/uploads/bills/acts/1563462572-THE%20VALUATION%20AND%20%20VALUERS%20REGISTRATION%20%20ACT.pdf
Uganda	Valuation Bill 2024 (Bills Supplement No. 15, 13 Dec 2024) provides for membership of the Institute (cl. 20), professional qualification examinations (cl. 21), enrolment (cl. 22), registration of practising valuers and licensing of firms; statutory status therefore in transition. The standards table's 'ICVU membership mandatory' reflects the bill/practice; conf stays M.	https://bills.parliament.ug/uploads/5756Valuation_Bill,_2024.pdf
Rwanda	Law 17/2010 (OG no. 20, 17 May 2010) establishes the profession and IRPV; certification sittings twice a year (June, December); membership categories valuer and technician; application fee RWF 10,000. Confirmed; degree/exam content not read.	https://landportal.org/library/resources/rwanda-land-lawspolicies-7/law-n%C2%B0-172010-12052010-establishing-and-organizing-real ; https://irpv.rw/membership/
Zambia	Zambia Institute of Valuation Surveyors Act No. 9 of 2023 replaced the Valuation Surveyors Act 1976 (Cap. 207) and continues the registration board as ZIVS; the 1976 Act required age ≥21 and either a prescribed qualifying examination + practical training or adequate qualifications and experience. Confirmed; 2023 specifics not read.	https://zambialii.org/akn/zm/act/2023/9/eng@2023-08-17/source.pdf ; https://zambialii.org/akn/zm/act/1976/34/eng@1996-12-31
Zimbabwe	Valuers Act (Cap. 27:18): Valuers Council registration on a prescribed professional membership, or a degree in valuation and estate management/land economics or equivalent, or a prescribed diploma/examination, plus practical experience in the Schedule (in practice a BSc Hons + 3 years and REIZ membership); only registered valuers may value for reward. Confirmed.	https://zimlii.org/akn/zw/act/1996/5/eng@2016-12-31 ; https://www.property.co.zw/blog/guardians-of-property-value-inside-the-vision-of-zimbabwes-valuers-council-chairlady--dr-audrey-ndarova-kwangwama-
Botswana	Real Estate Professionals Act 2003 (Cap. 61:07) and 2009 Regulations: REAC registers 'property valuers' (defined) on application (P250/P500) and fitness; qualification detail in the regulations not retrieved. Confirmed register.	https://reac.co.bw/common_up/reac/files/Real%20Estate%20Act.pdf ; https://reac.co.bw/common_up/reac/files/Real%20Estate%20Regulations.pdf

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Ethiopia	Proclamation 1357/2024 (Real Estate Development and Real Property Marketing and Valuation): mandatory professional and business licences for valuers at federal, regional or city level by property type and value; code of conduct; reassessment every three years. Confirmed 'three-year review'.	https://dablolawfirm.com/real-property-valuation-under-the-proclamation-no-1357-2024/ ; https://addisinsight.net/2024/10/11/ethiopia-to-introduce-mandatory-licensing-for-real-estate-valuers-enhancing-market-trust/
Mauritius	No local valuer statute found; banks require RICS-chartered (or locally certified) valuers for mortgage work; firms operate under the Red Book. Confirmed 'RICS de facto'.	https://propertyfinder.mu/blog/house-valuation-mauritius ; https://realtyvaluers.mu/
Senegal	Law 2017-16 (17 Feb 2017) and Decree 2020-2421 (31 Dec 2020): ONES, a public professional body under the Ministry of Justice with nine sections including real-estate expertise; no one may practise as expert without being on the roll; the real-estate section requires diplomas plus ≥2 years' experience under a registered expert, certified by the supervising experts. Confirmed; exam absent.	https://www.experts-ones.com/inscription-ones/ ; https://www.experts-ones.com/wp-content/uploads/2021/08/decret-n%C2%B02020-2421-du-31-decembre-2020-portant-application-de-l.pdf
Cameroon	Only estate agents are regulated (register at the housing ministry, professional card, guarantee, insurance); private training bodies offer 'expert immobilier' courses; no valuer statute found. Confirmed none.	https://www.minhdu.gov.cm/en/real-estate-agent-and-promoters/ ; https://www.nimmo-auto.com/fr/blog/view/14
Côte d'Ivoire	Géomètre-expert is the regulated title (surveying engineers on the OGECI roll); valuation is not separately regulated. Confirmed.	https://www.geometre-expert.ci/ ; https://www.eis.africa/wp-content/uploads/2022/01/OGECI-Africa-GIS-Final-26-Nov-2021_Akmel-YEDAGNE.pdf
Ukraine	Law on valuation, art. 15: qualification certificate requires higher education at NQF level 6 (bachelor's) or above, basic training, and the qualification exam — or higher education + basic training + a one-year internship under an appraiser with ≥2 years' experience and their recommendation + the exam; certificate issued by the State Property Fund within two weeks; general requirements for training programmes re-approved 2025 (z1707-25). Confirmed; the 'two-year' term in the standards table refers to the older regime — certificate now permanent subject to CPD.	https://i.factor.ua/ukr/law-186/section-770/article-38293/ ; https://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-trainings-procedure.html ; https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1707-25
Belarus	Goskomimushchestvo attestation of appraisers (Sectoral Qualifications Council; training centre prepares candidates); renewal requires valuation CPD within the last 5 years. Structure confirmed; initial exam/education specifics not read.	https://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vcert/ ; https://uc-gki.by/uslugi/povyshenie-kvalifikacii-v-oblasti-ocenki-podgotovka-k-attestacii/polozhenie-dlya-ocenshhikov/
Armenia	Cadastre Committee runs appraiser qualification examinations at least once every three months, announced a month ahead; appraisal carried out by legal entities and individual entrepreneurs through qualified appraisers. Confirmed exam; education specifics not read.	https://cadastre.am/en/real_estate_appraisal
Azerbaijan	Law on Valuation Activity (2024): appraiser needs higher education, ≥3 years' general work experience, the specialty exam (written test, State Examination Centre, twice a year, by valuation direction, no certificate fee) and membership of the Appraisers Chamber with professional-liability insurance (board decides within 5 working days). Confirmed.	https://dim.gov.az/az/fealiyyet/qebul-ve-imtahanlar/qiymetlendirme-fealiyyeti ; https://kpmg.com/az/en/home/insights/2024/01/new-law-on-valuation.html ; https://www.economy.gov.az/az/page/muracietler/sual-cavab/qiymetlendirme-fealiyyeti
Kazakhstan	Law 133-VI of 10 Jan 2018, art. 23: admission to the qualification exam requires higher education in 'Valuation' and/or higher technical or economic education, training or retraining per the Chamber's programme and hours, and ≥1 year's internship with an appraiser; seven-member qualification commission with a Chamber majority; certificate valid 5 years. Confirmed; years raised (4 + 1 internship).	https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1800000133 ; https://kodeksy-kz.com/ka/ob_otsenochnoj_deyatelnosti/23.htm ; https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016934

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Uzbekistan	State Assets Management Agency runs the qualification exam and issues the certificate (QR-coded, e-signed); Cabinet Resolution 838 of 30 Dec 2025 sets the current procedure; documents include a certificate of the special training course at an appraiser training centre (and an international valuer certificate where claimed); renewal exams. Confirmed; degree requirement not read.	https://my.gov.uz/ru/service/380 ; https://gov.uz/ru/davaktiv/news/view/31910
Kyrgyzstan	Law 155 of 22 Dec 2021 on valuation activity (amended 25 Jul 2023) and the Cabinet's certification procedure: qualification certificate by category — first category ≥3 years' valuation experience, highest category ≥5; 2024–25 amendments ease admission (two valuation reports may evidence experience). Confirmed statutory certification; dagger removed.	https://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=141801 ; https://24.kg/obschestvo/378098_otsenschikam_vkyirgyizstane_smyagchat_trebovaniya_dlya_polucheniya_sertifikatov/ ; https://www.mineconom.gov.kg/ru/direct/8/84
Georgia (country)	No statutory licence found; the Valuers and Experts Professional Development Center (Georgia) is an IVSC member and APLR runs voluntary certification programmes; banks and the residence-permit process require an 'accredited appraiser' in practice. Confirmed voluntary certification.	https://ivsc.org/members/ ; https://aplr.org/?id=381&lang=eng ; https://pbservices.ge/blog/property-valuation-process-in-georgia/
Moldova	Law 989/2002 on valuation activity: certification of real-estate valuers by the Agency for Land Relations and Cadastre through a certification commission and qualification exam; requires higher education in valuation or economics (or related); since 2020 no licence, the certificate alone confers the right; ARFC publishes the list of certificate holders; a 2025 draft law proposes amendments. Confirmed; dagger removed.	https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=108062&lang=ro ; https://old.arfc.gov.md/lista_specialistilor/evaluatori ; https://sneprm.org/2025/03/10/privind-modificarile-propuse-la-legea-cu-privire-la-activitatea-de-evaluare/
Mongolia (2)	Law on Property Valuation: to sit the selection exam a citizen needs higher education in engineering, economics, business, finance, accounting or law, ≥5 years in the profession, ≥3 years in valuation, and a valuation training certificate; Ministry of Finance issues the 3-year permit. Confirmed; dagger removed; years ∼9.	https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=16530771371921 ; https://mof.gov.mn/article/special-approvement/Asset-valuation-permit-1
Sri Lanka (2)	CBSL Banking Act Directions No. 13 of 2020 (31 Dec 2020) govern valuation of immovable property for licensed banks and recognise IVSL members; IVSL grades per Schedule A of Law 33/1975 (as amended 2019). Confirmed; grade-by-grade criteria still unread.	https://www.cbsl.gov.lk/sites/default/files/cbslweb_documents/laws/cdg/Banking_Act_Directions_No_13_of_2020.pdf ; https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/
Greece (5)	Law 4152/2013 para Γ (as amended by 4254/2014): certification by an ISO/IEC 17024 body accredited by ESYD (TEE's EK-A01 scheme is one) through examinations; to sit: a degree from a Greek or recognised foreign higher-education institution and two years' valuation experience attested by a certified valuer; practice free three months after notification and entry in the ministry register. Confirmed: specific degree, exam, 2 years.	https://www.lawspot.gr/nomothesia/n-4152-2013/arthro-proto-par-g2-nomos-4152-2013-eggrafi-sto-mitroo/ ; https://web.tee.gr/wp-content/uploads/typopoiisi/TEE_FPP_EK-A01_e8.pdf ; https://www.lawspot.gr/nomothesia/n-4254-2014/arthro-proto-par-v2-nomos-4254-2014-rythmiseis-shetika-me/
Peru (2)	SBS REPEV information page unreachable (redirect loop); requirements not read.	https://www.sbs.gob.pe/supervisados-y-registros/registros/otros-registros/peritos-valuadores/informacion-sobre-el-registro-de-peritos-valuadores
Sri Lanka (3)	IVSL site gives no grade criteria (regulations of 1978 referenced); not read.	https://www.ivsl.lk/aboutus-theivsl
Belarus (2)	Goskomimushchestvo page links the attestation procedure but does not state criteria; state register of appraisers at ro.nca.by; certificates time-limited. Not read.	https://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vcert/
Armenia (2)	Cadastre Committee professional commission examines and supervises appraisers under the Law on Real Estate Appraisal; criteria not on the page.	https://cadastre.am/en/real_estate_appraisal

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Barbados	BEAVA (valuers' association from the early 1970s, incorporated 2006): full valuer membership requires residence, age ≥18, ≥2 years' full-time valuation practice, interview, and the Barbados Community College Real Estate Agent Certificate or an approved qualification; no statute. Corrected: coursework gate, no exam, body authorisation.	https://beavainc.com/membership ; https://beavainc.com/about-us
OECS states	ECCB Valuation Prudential Standards for institutions licensed under the Banking Act 2015 (issued 2022) require LFIs to run a valuation programme with independence and set qualification and selection criteria for appraisers and evaluators. Corrected: bank-supervisor standard exists (D), no licence.	https://cdn.eccb-centralbank.org/documents/2022-05-05-02-30-35-ValuationStandardsforInstitutionsLicensedUnderthe-Banking-Act.pdf ; https://www.winnmediaskn.com/eccb-issues-valuation-prudential-standard-for-financial-institutions/
Georgia (country) (2)	Certification of natural persons in real-estate, movable and business valuation is run by certification bodies accredited by the Georgian Accreditation Centre (e.g. IVA, the Valuers' and Experts' Professional Development Centre certification body) under ISO 17024-type schemes; voluntary, no state licence. Confirmed.	http://iva.org.ge/ka/programs/5 ; http://www.certification.org.ge/wm.php?page=cert_sqema02&subpage=sp02&lng=ge_

C O programa paralelo (`who-may-sign`)

O método descrito nas seções 3–6 é apresentado uma segunda vez a seguir, como um programa em Prolog, para que possa ser consultado e contestado, em vez de apenas lido. O programa se chama `who-may-sign`, nome que manterá quando for transferido para um repositório próprio; para esta edição, ele é publicado junto com o artigo. Ele possui três partes. O arquivo impresso aqui, `who_may_sign.pl`, contém as regras: os vocabulários fechados do empreendimento; a interpretação da escada de origem como um nível de escopo com duas facetas de status independentes, de jure e de facto; a regra ápice da Seção 2; as três relações *equivalente*, *análogo* e *sem contraparte*; os tipos de regime da Tabela 4, incluindo o limiar que separa A1 de A2; a distância de Gower normalizada por faceta da Seção 6, recalculada a partir da lista; e todas as afirmações quantificadas feitas pelo texto, cada uma escrita como um fato `quantified_claim/2` ao lado da regra `computed/2` que a deriva dos dados. Dois outros arquivos são gerados a partir dos dados por `make-facts.py` e não são impressos: `roster_facts.pl`, as 134 linhas do Apêndice A como fatos, e `reference_facts.pl`, as sessenta classes nativas dos oito regimes de referência. `check/0` só é bem-sucedido se todo vocabulário for fechado, cada linha estiver bem formada, a ontologia de referência não contradizer em nenhum ponto a faceta de divisão de vértice da lista, cada tipo cujo verificador não tenha ajuste com sua definição for anotado como uma exceção e cada número impresso estiver de acordo com seu recálculo; `claims_report/0` imprime as afirmações ao lado dos valores recalculados. As três distâncias americanas da Seção 6 são recalculadas no Prolog com a precisão de duas casas decimais impressas ali.

Trealla é o Prolog utilizado pela revista; compatibilidade com SWI-Prolog e Scryer O Prolog é mantido como um requisito, portanto, o programa é um Prolog ISO padrão, sem nenhuma construção específica a nenhum sistema. Seis conjuntos de testes, totalizando 257 testes (`tests/`), são aprovados em todos os três; o `run-tests.sh` os executa. O programa, seus arquivos de fatos, o gerador e os testes estão publicados online como Arquivo Suplementar S2.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* who_may_sign.pl -- who-may-sign: the ontology of apex signing authority,
   in Prolog.

   PROJECT NAME.  "who-may-sign" is the name this program will carry when it
   moves to its own repository. The three files travel together:

     who_may_sign.pl      this file: the reference ontology, the apex rule,
                          the three cross-regime relations, the regime types,
                          the Gower distance on the entry recipe, and every
                          quantified claim the article prints, recomputed.
     roster_facts.pl      GENERATED: the 134 regimes, one row each.
     reference_facts.pl   GENERATED: the native ontologies of the eight
                          reference regimes (60 classes).

   Written for Vol. 1, Issue 2 of The Valuation Engineer, Comparative Practice
   department, item M1: "Who May Sign a Value Opinion: An Ontology of Apex
   Signing Authority in 134 Jurisdictions". The article's method is that no
   regime's classes are renamed to fit another's; each native class is
   ANNOTATED against one reference ontology of facets, and comparison is made
   on the annotations only. This file states that method as rules, so that
   the relations the article draws can be queried, and its numbers recomputed.

   Entry points:

     scope_level(?Class, ?L)          l0 | l1 | l2, de jure
     regulated_purpose(?Class)        status facet, de jure
     court_sworn(?Class)              status facet, de jure
     effective_scope(?Class, ?L)      the same three, read de facto
```

```
     effective_regulated_purpose(?Class)
     effective_court_sworn(?Class)
     effective_enforcers(?Class, ?Set) who imposes the de facto requirement
     legal_apex(?Regime, ?Class)       the statute's top class
     managing_apex(?Regime, ?Class)    the class that in practice manages the
                                       upper market (the ARTICLE'S apex rule)
     split_witnessed(?Regime)          the two differ in the reference ontology
     equivalent(?C1, ?C2)              the three relations of Section 2
     analogous(?C1, ?C2)
     no_counterpart(?Regime, ?Facet)
     regime_type(?Regime, ?Type)       a1 a2 b c d e f g x, from the hand type
     distance(?I, ?J, -D)              facet-normalized Gower, entry recipe only
     nearest(+J, +K, -Pairs)           the K nearest regimes, D-Regime pairs
     quantified_claim(?Id, ?Value)     what the article prints
     computed(?Id, -Value)             what the data give
     check                             every audit; true iff the program is clean
     claims_report                            print each claim beside its recomputation

   Plain ISO Prolog throughout. Trealla is the Journal's Prolog; SWI-Prolog and
   Scryer Prolog must pass the same tests (tests/, run-tests.sh). No modules,
   no format/2, no double-quoted strings, no library(lists) names: the few
   list helpers this file needs are defined at the end under their own names.

   Consult order:  roster_facts.pl, reference_facts.pl, who_may_sign.pl.       */

:- dynamic(range_cache/2).

/* ======================================================================== */
/* 1. CLOSED VOCABULARIES                                                   */
/* ======================================================================== */

/* Every fact value must be one of these. open_vocabulary/2 names any that is
   not, and check/0 fails on it. `unknown` is a value, not an absence: it says
   the research pass did not establish the facet.                           */

education_gate(none).  education_gate(coursework).  education_gate(any_bachelors).
education_gate(specific_degree).  education_gate(masters).  education_gate(unknown).

collateral_demand_value(high).  collateral_demand_value(med).
collateral_demand_value(low).   collateral_demand_value(unknown).

enforcer_token(statute).  enforcer_token(court).  enforcer_token(financial_regulator).
enforcer_token(lender_panels).  enforcer_token(institutional_clients).
enforcer_token(professional_body).  enforcer_token(state).  enforcer_token(none).
enforcer_token(government_agencies).  enforcer_token(counsel).

type_letter(a).  type_letter(b).  type_letter(c).  type_letter(d).
type_letter(e).  type_letter(f).  type_letter(g).  type_letter(x).

apex_split_value(none).  apex_split_value(split).  apex_split_value(market_only).
apex_split_value(unclear).  apex_split_value(unknown).

confidence_grade(h).  confidence_grade(m).  confidence_grade(l).

class_kind(statutory_tier).  class_kind(register).  class_kind(court_list).
class_kind(certification).  class_kind(designation).  class_kind(public_office).
class_kind(open_title).  class_kind(firm_licence).  class_kind(employment_role).
class_kind(assignment_grade).

ladder_level(l0).  ladder_level(l1).  ladder_level(l2).  ladder_level(l3).
ladder_level(l4).  ladder_level(unknown).

open_vocabulary(education(J, E))  :- education(J, E), \+ education_gate(E).
open_vocabulary(collateral(J, C)) :- collateral(J, C), \+ collateral_demand_value(C).
open_vocabulary(enforcer(J, T))   :- enforcer(J, T), \+ enforcer_token(T).
open_vocabulary(hand_type(J, T))  :- hand_type(J, T, _), \+ type_letter(T).
open_vocabulary(apex_split(J, S)) :- apex_split(J, S), \+ apex_split_value(S).
open_vocabulary(confidence(J, G)) :- confidence(J, G), \+ confidence_grade(G).
open_vocabulary(exam(J, E))       :- exam(J, E), \+ number(E), E \== none, E \== unknown.
open_vocabulary(class_kind(C, K)) :- class(C, _, _, K, _), \+ class_kind(K).
open_vocabulary(level(C, L))      :- class(C, _, _, _, L), \+ ladder_level(L).
open_vocabulary(class_enforcer(C, T)) :- class_enforcer(C, T), \+ enforcer_token(T).

/* Each regime carries each row facet exactly once. */
row_facet(education).  row_facet(exam).  row_facet(years).  row_facet(per_100k).
row_facet(collateral).  row_facet(hand_type).  row_facet(confidence).
```

```
row_facet(apex_split).  row_facet(verified).

facet_count(J, education, N)  :- tally(education(J, _), N).
facet_count(J, exam, N)       :- tally(exam(J, _), N).
facet_count(J, years, N)      :- tally(years(J, _, _), N).
facet_count(J, per_100k, N)   :- tally(per_100k(J, _), N).
facet_count(J, collateral, N) :- tally(collateral(J, _), N).
facet_count(J, hand_type, N)  :- tally(hand_type(J, _, _), N).
facet_count(J, confidence, N) :- tally(confidence(J, _), N).
facet_count(J, apex_split, N) :- tally(apex_split(J, _), N).
facet_count(J, verified, N)   :- tally(verified(J, _), N).

malformed_row(J, F) :- regime(J, _, _), row_facet(F), facet_count(J, F, N), N =\= 1.

dangling_parent(C, P) :- parent(C, P), \+ class(P, _, _, _, _).
parent_across_regimes(C, P) :- parent(C, P), class(C, R1, _, _, _), class(P, R2, _, _, _), R1 \== R2.
duplicate_class(C) :- class(C, _, _, _, _), tally(class(C, _, _, _, _), N), N > 1.

/* ====================================================================== */
/* 2. THE REFERENCE ONTOLOGY                                              */
/* ====================================================================== */

/* The source data carry a five-step ladder L0..L4. The article reads it as
   an ordinal SCOPE LEVEL (l0 trainee, l1 restricted, l2 general) and two
   STATUS facets that exist independently of it and of each other:
   regulated-purpose (the old L3) and court-or-sworn (the old L4). A sworn
   expert is not above a lending-register valuer; they are different branches. */

level_scope(l0, l0).  level_scope(l1, l1).  level_scope(l2, l2).
level_scope(l3, l2).  level_scope(l4, l2).

scope_level(C, S)      :- class(C, _, _, _, L), level_scope(L, S).
regulated_purpose(C)   :- class(C, _, _, _, l3).
court_sworn(C)         :- class(C, _, _, _, l4).

/* Read twice: de jure is what the law lets the holder sign; de facto is the
   level the market admits the holder to. Where the annotation carries no de
   facto level, the two coincide. The two STATUS facets are legal statuses --
   admission to a supervised register, a sworn or listed standing -- and the
   market cannot confer them; what it can do is admit a class to the WORK of
   that tier. An annotation of "L4-equivalent" on a private designation
   therefore raises the class's effective level on the ladder (and so makes it
   ANALOGOUS to a court list elsewhere) without making it court-sworn.        */

effective_level(C, L) :-                % decided with L unbound, then unified:
    ( de_facto_level(C, L0) -> true     % a bound L must not skip the de facto clause
    ; class(C, _, _, _, L0) ),
    L = L0.

effective_scope(C, S)          :- effective_level(C, L), level_scope(L, S).
effective_regulated_purpose(C) :- regulated_purpose(C).
effective_court_sworn(C)       :- court_sworn(C).

market_equivalent(C, regulated_purpose) :- de_facto_level(C, l3), \+ regulated_purpose(C).
market_equivalent(C, court_sworn)       :- de_facto_level(C, l4), \+ court_sworn(C).

/* Who imposes the effective gate. An annotated class names its enforcers;
   an unannotated one is enforced by whoever constitutes it (constituted_by/2,
   Table 3's column: the state, the profession, the client, or no one).      */

default_enforcer(C, E) :-               % likewise decided before E is unified
    ( class(C, _, _, court_list, _)  -> E0 = court
    ; constituted_by(C, state)       -> E0 = statute
    ; constituted_by(C, profession)  -> E0 = professional_body
    ; constituted_by(C, client)      -> E0 = lender_panels
    ; constituted_by(C, none)        -> E0 = none ),
    E = E0.

effective_enforcers(C, Set) :-
    ( class_enforcer(C, _) -> findall(E, class_enforcer(C, E), Es), sort(Es, Set0)
    ; default_enforcer(C, E), Set0 = [E] ),
    Set = Set0.

/* A class that signs a price opinion and not an appraisal (a broker's
   estimate, a bank's internal formula) is in the ontology because the regime
   has it, but it is not an appraiser class and never a counterpart to one.  */
```

```
appraiser_class(C) :- class(C, _, _, _, _), \+ price_opinion_only(C).

level_rank(l0, 0).  level_rank(l1, 1).  level_rank(l2, 2).  level_rank(l3, 3).  level_rank(l4, 4).

/* ======================================================================== */
/* 3. THE APEX RULE                                                         */
/* ======================================================================== */

/* Section 2 of the article: the apex is the class that, in practice,
   controls commercial, institutional and court work and the reproduction of
   competence -- not the highest statutory title where that title is empty
   of such work, and not a private designation unless it is the effective
   gate to it. In the reference ontology the candidates are the classes
   marked top_for/2 (the class that manages each market). The MANAGING apex
   is the candidate with the highest effective level. A LEGAL apex is any
   state-constituted appraiser class of general scope that is a professional
   class and not a public office: the classes the statute places at the top.
   There may be several (a ministry register and a court list are not ranked
   against each other: the status facets are branches, not rungs). The apex
   is SPLIT when the managing apex is not one of them, and the regime is
   MARKET-ONLY when there is none.                                          */

apex_candidate(R, C) :- class(C, R, _, _, _), \+ \+ top_for(C, _).

state_constituted(C) :- constituted_by(C, state).

legal_apex(R, C) :-
    ref_regime(R), class(C, R, _, K, _), K \== public_office,
    appraiser_class(C), state_constituted(C), scope_level(C, l2).

managing_apex(R, C) :-
    ref_regime(R), apex_candidate(R, C), effective_level(C, L), level_rank(L, N),
    \+ ( apex_candidate(R, C2), C2 \== C, effective_level(C2, L2), level_rank(L2, N2), N2 > N ).

split_witnessed(R)       :- managing_apex(R, M), legal_apex(R, _), \+ legal_apex(R, M).
market_only_witnessed(R) :- managing_apex(R, _), \+ legal_apex(R, _).

ancestor(C, P) :- parent(C, P).
ancestor(C, A) :- parent(C, P), ancestor(P, A).

/* The roster's apex_split facet and the reference ontology must agree in the
   direction the reference ontology can speak to. It marks only the managing
   class of each market, so it witnesses a split only where a de facto
   annotation raises a class above its legal parent (the United States); the
   German, French and Italian splits of the roster rest on classes the
   ontology holds but does not rank against each other, and are not
   contradicted. A witnessed split must be on the row, and a witnessed
   market-only regime must be marked market-only.                           */
split_disagreement(R) :- split_witnessed(R), \+ apex_split(R, split).
split_disagreement(R) :- market_only_witnessed(R), \+ apex_split(R, market_only).

/* ======================================================================== */
/* 4. THE THREE RELATIONS                                                   */
/* ======================================================================== */

/* Only these three relations are drawn between regimes, and only on the
   annotations, never on the names.                                         */

/* EQUIVALENT: the same effective level, the same de jure scope and status,
   the same enforcers. ANALOGOUS: the same effective level -- the same job in
   the regime's division of work -- under a different constitution, a
   different status or a different enforcer. The MAI and the German o.b.u.v.
   are analogous: both are the gate to the upper market, one as a chamber's
   sworn list, the other as a private designation lenders and courts expect. */

status(C, Scope, Reg, Court) :-
    scope_level(C, Scope),
    ( regulated_purpose(C) -> Reg = yes ; Reg = no ),
    ( court_sworn(C) -> Court = yes ; Court = no ).

equivalent(C1, C2) :-
    appraiser_class(C1), appraiser_class(C2),
    class(C1, R1, _, _, _), class(C2, R2, _, _, _), R1 \== R2,
    effective_level(C1, L), effective_level(C2, L),
    status(C1, S, Reg, Court), status(C2, S, Reg, Court),
```

```
    effective_enforcers(C1, E), effective_enforcers(C2, E).

analogous(C1, C2) :-
    appraiser_class(C1), appraiser_class(C2),
    class(C1, R1, _, K1, _), class(C2, R2, _, K2, _), R1 \== R2,
    effective_level(C1, L), effective_level(C2, L), L \== unknown,
    status(C1, S1, Reg1, Court1), status(C2, S2, Reg2, Court2),
    effective_enforcers(C1, E1), effective_enforcers(C2, E2),
    ( ( K1 \== K2 ; E1 \== E2 ; S1-Reg1-Court1 \== S2-Reg2-Court2 ) -> true ),
    \+ equivalent(C1, C2).

no_counterpart(R, scope_level(S)) :-
    ref_regime(R), level_scope(_, S),
    \+ ( appraiser_class(C), class(C, R, _, _, _), effective_scope(C, S) ).
no_counterpart(R, regulated_purpose) :-
    ref_regime(R), \+ ( class(C, R, _, _, _), effective_regulated_purpose(C) ).
no_counterpart(R, court_sworn) :-
    ref_regime(R), \+ ( class(C, R, _, _, _), effective_court_sworn(C) ).

/* ====================================================================== */
/* 5. THE REGIME TYPES                                                    */
/* ====================================================================== */

/* Table 3 of the article. The types are hand-assigned on the annotations;
   the roster carries the letter. A1 and A2 are the two halves of type A: the
   article counts a state EXAMINATION as the gate where the rigor index is
   6 or more (a real examination, not a course assessment), and a register
   on a degree otherwise. That threshold reproduces the printed 22 / 28.    */

type_definition(a1, state,      'prescribed method; a state examination as the gate (rigor index >= 6)').
type_definition(a2, state,      'prescribed method; a ministry or regulator register on a degree').
type_definition(b,  profession, 'a chartered or professional body: accredited degree, body assessment,
     market-enforced registration').
type_definition(c,  profession, 'an engineering or architecture order: the professional degree and registration
     are the gate').
type_definition(d,  client,     'a bank-supervisor or bank-association register or panel is the only gate').
type_definition(e,  profession, 'no license and no protected title; a charter or body authorization').
type_definition(f,  state,      'state valuers; no private profession').
type_definition(g,  state,      'a statutory conduct license cut by value tier under the AQB criteria (Title
     XI, at lenders\' instance), no method prescribed').
type_definition(x,  none,       'no valuer class found').

a1_threshold(6).

rigor(J, R) :- exam(J, E), ( number(E) -> R = E ; R = 0 ).

regime_type(J, T) :- hand_type(J, T0, _), refine_type(J, T0, T1), T = T1.

refine_type(J, a, a1) :- rigor(J, R), a1_threshold(T), R >= T, !.
refine_type(_, a, a2) :- !.
refine_type(_, T, T).

/* Which enforcer tokens a type's gate is compatible with. The audit
   gate_inconsistent/1 lists every regime whose row names none of them; the
   four the roster contains are annotated as type_gate_exception/2 with the
   reason, and check/0 fails on any unannotated one.                       */

type_gate(a1, statute).  type_gate(a1, state).  type_gate(a1, court).  type_gate(a1, financial_regulator).
type_gate(a2, statute).  type_gate(a2, state).  type_gate(a2, court).  type_gate(a2, financial_regulator).
type_gate(b, professional_body).  type_gate(b, lender_panels).  type_gate(b, statute).  type_gate(b,
     institutional_clients).
type_gate(c, statute).  type_gate(c, professional_body).  type_gate(c, court).
type_gate(d, lender_panels).  type_gate(d, financial_regulator).  type_gate(d, statute).
type_gate(e, none).  type_gate(e, professional_body).  type_gate(e, institutional_clients).
type_gate(e, lender_panels).  type_gate(e, court).  type_gate(e, statute).  type_gate(e, financial_regulator).
type_gate(f, state).  type_gate(f, statute).
type_gate(g, statute).  type_gate(g, lender_panels).

gate_inconsistent(J) :-
    regime_type(J, T), T \== x,
    \+ ( enforcer(J, E), type_gate(T, E) ).

type_gate_exception(estonia,    'a professional body operates the register inside a statutory qualification
     framework; the framework is the state\'s, the examination the body\'s').
type_gate_exception(argentina,  'provincial engineering colleges constitute the profession; the Tribunal de
     Tasaciones de la Nacion (TTN) enforces for state work').
```

```
type_gate_exception(costa_rica, 'the financial regulator (SUGEF) is the only enforcer over a CFIA engineering
     register').
type_gate_exception(oecs_states, 'no enforcer found; the row is graded on the bank panels of the OECS states,
     whose statement was not read').

unannotated_gate_inconsistency(J) :- gate_inconsistent(J), \+ type_gate_exception(J, _).
stale_gate_exception(J)           :- type_gate_exception(J, _), \+ gate_inconsistent(J).

/* ================================================================== */
/* 6. THE DISTANCE                                                    */
/* ================================================================== */

/* analyze.py's primary encoding, reproduced: the entry recipe only, six
   variables in five facets, weights normalized per facet, Gower distance
   (range-scaled absolute difference for numeric variables, mismatch for the
   binary one), averaged over the variables both regimes have. Regimes with
   fewer than two known entry facets, and the eight type-X rows, are not
   analyzed, so that they do not cluster on missingness.                  */

edu_code(none, 0).  edu_code(coursework, 1).  edu_code(any_bachelors, 2).
edu_code(specific_degree, 3).  edu_code(masters, 4).
coll_code(low, 0).  coll_code(med, 1).  coll_code(high, 2).

known_entry(J, education) :- education(J, E), E \== unknown.
known_entry(J, exam)      :- exam(J, E), number(E).
known_entry(J, years)     :- years(J, Lo, _), number(Lo).
known_entry(J, per_100k)  :- per_100k(J, N), number(N).

known_count(J, N) :- tally(known_entry(J, _), N).

analyzed(J) :- hand_type(J, T, _), T \== x, known_count(J, N), N >= 2.

var_value(J, education, V)    :- education(J, E), edu_code(E, V).
var_value(J, exam, V)         :- rigor(J, V).
var_value(J, exam_present, V) :- rigor(J, R), ( R > 0 -> V = 1 ; V = 0 ).
var_value(J, years, V)        :- years(J, Lo, _), number(Lo), V = Lo.
var_value(J, per_100k, V)     :- per_100k(J, N), number(N), V is log(1 + N).
var_value(J, collateral, V)   :- collateral(J, C), coll_code(C, V).

numeric_var(education).  numeric_var(exam).  numeric_var(years).
numeric_var(per_100k).   numeric_var(collateral).
binary_var(exam_present).

weight(education, 1.0).  weight(exam, 0.75).  weight(exam_present, 0.25).
weight(years, 1.0).      weight(per_100k, 1.0).  weight(collateral, 1.0).

var_range(Var, R) :- range_cache(Var, R), !.
var_range(Var, R) :-
    numeric_var(Var),
    findall(V, ( analyzed(J), var_value(J, Var, V) ), Vs),
    max_of(Vs, Max), min_of(Vs, Min), R0 is Max - Min,
    ( R0 =:= 0 -> R = 1 ; R = R0 ),
    assertz(range_cache(Var, R)).

var_diff(Var, A, B, D) :- numeric_var(Var), var_range(Var, R), D is abs(A - B) / R.
var_diff(Var, A, B, D) :- binary_var(Var), D is abs(A - B).

distance(I, J, D) :-
    analyzed(I), analyzed(J),
    findall(W-Dv, ( weight(Var, W), var_value(I, Var, A), var_value(J, Var, B),
                    var_diff(Var, A, B, Dv) ), Pairs),
    ( Pairs == [] -> D = 1.0
    ; weighted_mean(Pairs, D) ).

shared_variables(I, J, N) :-
    tally(( weight(Var, _), var_value(I, Var, _), var_value(J, Var, _) ), N).

nearest(J, K, Nearest) :-
    findall(D-X, ( analyzed(X), X \== J, distance(J, X, D) ), Pairs),
    keysort(Pairs, Sorted), take(K, Sorted, Nearest).

nearest_names(J, K, Names) :- nearest(J, K, Pairs), strip_keys(Pairs, Names).

cluster_size(K, N) :- tally(cluster(_, K), N).

cluster_mean(K, Var, M) :-
```

```
    findall(V, ( cluster(J, K), var_value(J, Var, V) ), Vs),
    Vs \== [], sum_of(Vs, S), list_length(Vs, N), M is S / N.

same_cluster(I, J) :- cluster(I, K), cluster(J, K).

/* ====================================================================== */
/* 7. THE CLAIMS                                                          */
/* ====================================================================== */

/* Every quantified comparative claim the article prints, and how the data
   give it. check/0 fails if any recomputation disagrees. Lists are compared
   sorted; reals to the precision the prose uses.                          */

quantified_claim(regimes, 134).
quantified_claim(reference_regimes, 8).
quantified_claim(reference_classes, 60).

% Section 5: the education gate
quantified_claim(education_known, 115).
quantified_claim(education(specific_degree), 96).
quantified_claim(education(any_bachelors), 3).
quantified_claim(education(none), 2).
quantified_claim(education(masters), 4).
quantified_claim(education(coursework), 10).
quantified_claim(regimes_with(education(any_bachelors)), [canada, puerto_rico, united_states]).
quantified_claim(regimes_with(education(none)), [japan, south_korea]).
quantified_claim(regimes_with(education(masters)), [estonia, france, luxembourg, poland]).
quantified_claim(degree_and_no_exam, 28).

% Section 5: the rigor index
quantified_claim(max_rigor, 11).
quantified_claim(regimes_with(rigor(11)), [japan]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(10)), [south_korea, taiwan]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(9)), [germany, united_states]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(8)), [austria, china, israel, slovenia]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(7)), [czechia, poland, slovakia, vietnam]).
quantified_claim(private_rigorous_exam, [united_states]).   % rigor >= 9 and no statute behind it

% Section 5: the types
quantified_claim(type_count(a), 50).  quantified_claim(type_count(a1), 22).
quantified_claim(type_count(a2), 28).  quantified_claim(type_count(b), 24).
quantified_claim(type_count(c), 7).   quantified_claim(type_count(d), 24).
quantified_claim(type_count(e), 14).  quantified_claim(type_count(f), 5).
quantified_claim(type_count(g), 2).   quantified_claim(type_count(x), 8).
quantified_claim(regimes_with(type(g)), [puerto_rico, united_states]).

% Section 5 / abstract: the apex split facet
quantified_claim(apex_split(none), 89).   quantified_claim(apex_split(split), 16).
quantified_claim(apex_split(market_only), 17).  quantified_claim(apex_split(unclear), 4).
quantified_claim(other_split_regimes, 15).      % "fifteen other regimes split the apex"

% Section 6: the map
quantified_claim(analyzed, 108).
quantified_claim(left_out, 18).
quantified_claim(cluster_size(1), 2).   quantified_claim(cluster_size(2), 13).
quantified_claim(cluster_size(3), 7).   quantified_claim(cluster_size(4), 4).
quantified_claim(cluster_size(5), 40).  quantified_claim(cluster_size(6), 3).
quantified_claim(cluster_size(7), 39).
quantified_claim(cluster_mean(5, collateral), 2.0).
quantified_claim(cluster_mean(5, exam), 4.1).
quantified_claim(cluster_mean(7, collateral), 1.0).
quantified_claim(cluster_mean(7, exam), 5.4).
quantified_claim(cluster_of(united_states), 5).
quantified_claim(same_cluster(united_states, canada), yes).
quantified_claim(nearest(united_states), [canada, united_kingdom, ireland]).
quantified_claim(distance(united_states, canada), 0.09).
quantified_claim(distance(united_states, united_kingdom), 0.12).
quantified_claim(distance(united_states, ireland), 0.13).
quantified_claim(shared_variables_min, 4).
quantified_claim(shared_variables_max, 6).

% Section 7: the record
quantified_claim(verified_rows, 91).
quantified_claim(confidence(h), 99).  quantified_claim(confidence(m), 31).  quantified_claim(confidence(l), 4).

% Section 2 / Figure 2: what the reference ontology says
```

```
quantified_claim(no_counterpart(united_states, court_sworn), yes).
quantified_claim(no_counterpart(japan, scope_level(l1)), yes).
quantified_claim(split_witnessed(united_states), yes).
quantified_claim(market_only_witnessed(united_kingdom), yes).
quantified_claim(managing_apex(united_states), us_mai).
quantified_claim(legal_apex(united_states), [us_cert_gen]).
quantified_claim(legal_apex(france), [fr_evaluateur_opc, fr_expert_judiciaire]).   % the AMF fund-valuer
     register and the court list
quantified_claim(split_witnessed(france), yes).
quantified_claim(legal_apex(united_kingdom), []).
quantified_claim(analogous(us_mai, de_oebuv), yes).
quantified_claim(equivalent(us_mai, de_oebuv), no).

/* ---- recomputation ---------------------------------------------------- */

computed(regimes, N)            :- tally(regime(_, _, _), N).
computed(reference_regimes, N)  :- tally(ref_regime(_), N).
computed(reference_classes, N)  :- tally(class(_, _, _, _, _), N).

computed(education_known, N)    :- tally(( education(_, E), E \== unknown ), N).
computed(education(G), N)       :- education_gate(G), tally(education(_, G), N).
computed(regimes_with(education(G)), L) :- findall(J, education(J, G), L0), sort(L0, L).
computed(degree_and_no_exam, N) :- tally(( education(J, specific_degree), rigor(J, 0) ), N).

computed(max_rigor, M)          :- findall(R, rigor(_, R), Rs), max_of(Rs, M).
computed(regimes_with(rigor(R)), L) :- findall(J, rigor(J, R), L0), sort(L0, L).
computed(private_rigorous_exam, L) :-
    findall(J, ( rigor(J, R), R >= 9, \+ enforcer(J, statute), \+ enforcer(J, state) ), L0), sort(L0, L).

computed(type_count(a), N)      :- tally(hand_type(_, a, _), N).
computed(type_count(T), N)      :- T \== a, type_definition(T, _, _), tally(regime_type(_, T), N).
computed(regimes_with(type(T)), L) :- findall(J, regime_type(J, T), L0), sort(L0, L).

computed(apex_split(S), N)      :- apex_split_value(S), tally(apex_split(_, S), N).
computed(other_split_regimes, N) :- tally(( apex_split(J, split), J \== united_states ), N).

computed(analyzed, N)           :- tally(analyzed(_), N).
computed(left_out, N)           :- tally(( hand_type(J, T, _), T \== x, \+ analyzed(J) ), N).
computed(cluster_size(K), N)    :- cluster_size(K, N).
computed(cluster_mean(K, V), M) :- cluster_mean(K, V, M0), M is round(M0 * 10) / 10.
computed(cluster_of(J), K)      :- cluster(J, K).
computed(same_cluster(I, J), A) :- ( same_cluster(I, J) -> A = yes ; A = no ).
computed(nearest(J), L)         :- nearest_names(J, 3, L).
computed(distance(I, J), D)     :- distance(I, J, D0), D is round(D0 * 100) / 100.
computed(shared_variables_min, N) :-
    findall(S, ( analyzed(I), analyzed(J), I @< J, shared_variables(I, J, S) ), Ss), min_of(Ss, N).
computed(shared_variables_max, N) :-
    findall(S, ( analyzed(I), analyzed(J), I @< J, shared_variables(I, J, S) ), Ss), max_of(Ss, N).

computed(verified_rows, N)      :- tally(( verified(_, D), D \== none ), N).
computed(confidence(G), N)      :- confidence_grade(G), tally(confidence(_, G), N).

computed(no_counterpart(R, F), A) :- ( no_counterpart(R, F) -> A = yes ; A = no ).
computed(split_witnessed(R), A)   :- ( split_witnessed(R) -> A = yes ; A = no ).
computed(market_only_witnessed(R), A) :- ( market_only_witnessed(R) -> A = yes ; A = no ).
computed(analogous(C1, C2), A)    :- ( analogous(C1, C2) -> A = yes ; A = no ).
computed(equivalent(C1, C2), A)   :- ( equivalent(C1, C2) -> A = yes ; A = no ).
computed(managing_apex(R), C)     :- managing_apex(R, C).
computed(legal_apex(R), L)        :- findall(C, legal_apex(R, C), L0), sort(L0, L).

/* A claim agrees with its recomputation when the two are identical, or both
   numbers within half a unit of the last printed digit.                    */

claim_disagrees(Id, Printed, Found) :-
    quantified_claim(Id, Printed),
    ( computed(Id, Found) -> true ; Found = no_recomputation ),
    \+ agrees(Printed, Found).

agrees(P, F) :- P == F, !.
agrees(P, F) :- number(P), number(F), abs(P - F) < 0.051, !.
agrees(P, F) :- number(P), number(F), integer(P), abs(P - F) < 0.5.

/* ======================================================================= */
/* 8. CHECK AND REPORT                                                     */
/* ======================================================================= */
```

```
check :-
    \+ open_vocabulary(_),
    \+ malformed_row(_, _),
    \+ dangling_parent(_, _),
    \+ parent_across_regimes(_, _),
    \+ duplicate_class(_),
    \+ split_disagreement(_),
    \+ unannotated_gate_inconsistency(_),
    \+ stale_gate_exception(_),
    \+ claim_disagrees(_, _, _).

claims_report :-
    ( quantified_claim(Id, P),
      ( computed(Id, F) -> true ; F = no_recomputation ),
      ( agrees(P, F) -> Mark = '   ' ; Mark = ' !!' ),
      write(Mark), write(' '), write(Id), write('  printed '), write(P),
      write('  found '), write(F), nl, fail
    ; true ),
    ( claim_disagrees(_, _, _) -> write('DISAGREEMENTS ABOVE'), nl ; write('all claims agree'), nl ).

/* ================================================================== */
/* 9. LIST HELPERS (own names, so no library is assumed)              */
/* ================================================================== */

tally(Goal, N) :- findall(x, Goal, Xs), list_length(Xs, N).   % not count/2: the harness owns that name

list_length([], 0).                        % length/2 is a library predicate in Scryer, not a builtin
list_length([_ | Xs], N) :- list_length(Xs, N0), N is N0 + 1.

max_of([X | Xs], M) :- max_of_(Xs, X, M).
max_of_([], M, M).
max_of_([X | Xs], A, M) :- ( X > A -> max_of_(Xs, X, M) ; max_of_(Xs, A, M) ).

min_of([X | Xs], M) :- min_of_(Xs, X, M).
min_of_([], M, M).
min_of_([X | Xs], A, M) :- ( X < A -> min_of_(Xs, X, M) ; min_of_(Xs, A, M) ).

sum_of([], 0).
sum_of([X | Xs], S) :- sum_of(Xs, S0), S is S0 + X.

weighted_mean(Pairs, M) :- wsum(Pairs, 0, 0, SW, SWD), M is SWD / SW.
wsum([], SW, SWD, SW, SWD).
wsum([W-D | Ps], AW, AWD, SW, SWD) :- AW1 is AW + W, AWD1 is AWD + W * D, wsum(Ps, AW1, AWD1, SW, SWD).

take(0, _, []) :- !.
take(_, [], []) :- !.
take(N, [X | Xs], [X | Ys]) :- N1 is N - 1, take(N1, Xs, Ys).

strip_keys([], []).
strip_keys([_-V | Ps], [V | Vs]) :- strip_keys(Ps, Vs).
```

Referências

Appraiser Qualifications Board (2026a). *Real Property Appraiser Qualification Criteria*. The Appraisal Foundation, Washington, DC. Edition effective 1 January 2026. URL: https://www.appraisalfoundation.org/pages/criteria.

— (2026b). *Third Exposure Draft of Proposed Changes to the Real Property Appraiser Qualification Criteria*. The Appraisal Foundation, Washington, DC. 24 September 2026; comments due 25 October 2026. URL: https://appraisalfoundation.org/pages/exposure-drafts (visited on 10/06/2026).

Associação Brasileira de Normas Técnicas (2019). *NBR 14653: Avaliação de bens*. ABNT, Rio de Janeiro.

Conselho Federal de Corretores de Imóveis (2007). *Resolução-COFECI nº 1.066/2007: Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica*. COFECI, Brasília. Of 22 November 2007, as amended (art. 6 by Resolução-COFECI nº 1.432/2019); in COFECI, *Resolução Virtual*, pp. 145–149. URL: https://intranet.cofeci.gov.br/resolucaovirtual/ (visited on 10/06/2026).

Craytor, William Bert (2026). "Comparison of International Valuation Standards". In: *The Valuation Engineer* 1.2. Appendix: Coverage and the Standards in Force, pp. 147–195. DOI: 10.67330/y3ejb015.

Gower, John C. (1971). "A General Coefficient of Similarity and Some of Its Properties". In: *Biometrics* 27.4, pp. 857–871.

Kruskal, Joseph B. and Myron Wish (1978). *Multidimensional Scaling*. Beverly Hills: Sage.

Ranganathan, S. R. (1967). *Prolegomena to Library Classification*. 3rd ed. Bombay: Asia Publishing House.

The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 2024 Edition*. Washington, DC.

United States Code (2026). *26 U.S.C. § 170(f)(11)(E): Qualified Appraisal and Qualified Appraiser*. Legal Information Institute, Cornell Law School. URL: https://www.law.cornell.edu/uscode/text/26/170 (visited on 10/06/2026).

Decisões judiciais recentes

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.

A medida, a data e o dispositivo

Forma legal nos instrumentos autenticados (C4)

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/1s3v9n44

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.

O que esta seção é — e o que ela não é —

Esta parte trata da aquisição compulsória — desapropriação, a apropriação de imóveis privados pelo Estado, que na prática dos Estados Unidos é denominada *"eminent domain"* (ou "condenação") — e, dentro desse assunto, da forma dos textos legislativos que estabelecem a indenização a ela correspondente. Esta edição substitui a síntese comparativa anteriormente encadernada na posição C4 (a designação do departamento para o espaço destinado à síntese, encadernada antes da primeira edição regional, C5). A substituição é propositalmente mais restrita: trata-se de uma análise abstrata da *forma* das normas legais verificadas, e de nada mais.

Cada afirmação abaixo refere-se ao *texto* de um instrumento — sendo que um instrumento é um documento jurídico formal com validade, uma lei, um decreto, um regulamento ou um tratado, e não um instrumento financeiro — conforme consultado em uma data especificada; a verificação do departamento foi concluída as fontes aqui citadas foram finalizadas em 31 de agosto de 2026 para o corpus original e em 2 de setembro de 2026 para as linhas adicionadas nesta revisão — as onze jurisdições da União Europeia da adições da UE foram aprovadas, assim como as nove outras jurisdições (Geórgia, Armênia, Azerbaijão, Equador, Paraguai, Uruguai, Bolívia, Guiana e Tailândia) das adições aprovadas na mesma data — e em 19 de setembro de 2026 para a linha de desconsideração francesa da Tabela C, data em que as demais linhas francesas e as linhas alemãs e tchecas também foram revisadas nos portais oficiais agora citados; o status de cada fonte está registrado linha por linha na coluna de marcador de cada tabela e na base de dados complementar. Nada aqui afirma como qualquer regra opera em litígios ou na prática administrativa, qual linha de jurisprudência está estabelecida, ou que quaisquer dois sistemas concordem em alguma coisa. As classificações e as notas linha por linha impressas nas tabelas são imposições próprias do departamento sobre os textos: um rótulo de classe compartilhado registra uma semelhança formal que o departamento optou por nomear, não um acordo entre os sistemas. Os quantificadores abrangem apenas o corpus enumerado — sempre "dos textos N verificados", nunca "a maioria das jurisdições". Nenhuma explicação causal ou genealógica de qualquer padrão é oferecida, e nenhuma deve ser inferida a partir da adjacência em uma tabela. Uma linha na Tabela B (Türkiye) registra uma regra enunciada em uma decisão judicial citada, e não em um instrumento promulgado; seu marcador registra essa posição.

Escopo do objetivo. O corpus abrange a desapropriação pelo Estado. Um bloco da Tabela A registra um instrumento de indenização por danos de guerra (Ucrânia); ele atende a um objetivo legal diferente e é destacado sob seu próprio título. O ramo da compra legal por particulares — o direito legal de uma pessoa física de obrigar a uma venda — é mencionado na entrada 012 da seção "Fundamentos" desta edição e não é abordado aqui.

Seleção e abrangência. A pesquisa abrange jurisdições cuja legislação primária seja acessível e verificável, e apresenta cada instrumento tal como está redigido; ela não se pronuncia sobre como qualquer instrumento é aplicado ou fazido cumprir. As jurisdições são omitidas por três motivos: porque seus governos são autoritários e seus registros judiciais são de difícil acesso (China, incluindo Hong Kong, e Bielorrússia, entre outras — a confirmação negativa para a República Popular da China já foi registrada após a Tabela C); por falta de legislação primária acessível (Turcomenistão e, nesta edição, Suriname, cuja lei de desapropriação não pôde ser consultada); ou por estarem dentro do escopo, mas ainda não terem sido pesquisadas (Vietnã, os países da Ásia Central e Irã, entre outros). A inclusão, portanto, depende da acessibilidade e da verificabilidade da lei, o que está relacionado, mas não é o mesmo que o Estado de Direito; e é o método baseado exclusivamente em fatos — texto, não prática — que torna defensável a inclusão da legislação de uma jurisdição autoritária no relatório. Não se pretende que

esta lista seja exaustiva.

Marcadores de fonte. P = fonte oficial primária; M = espelho não oficial consolidado; T = transcrição marcada (Wikisource, a transcrição corrigida pelo departamento ou uma transcrição automática de uma digitalização oficial); C = comentário ou resumos oficiais. As linhas que não se baseiam em uma fonte primária também apresentam um símbolo de cruz (†).

Nomes de diários oficiais. As linhas citam diversos diários oficiais — o diário oficial que promulga leis e decretos, de modo que uma citação a um diário oficial é uma citação ao texto autêntico: Narodne novine (NN, Croácia), o Riigi Teataja (Estônia), o Diário da República (Portugal), o Diario Oficial (da Federação do Méxicoón e do Uruguai, via IMPO), o Boletín Oficial del Estado (Espanha, boe.es), a Gaceta Oficial (Bolívia), o Uradni list (Eslovênia), o Journal officiel (Luxemburgo; Argélia), o Diário Oficial da Guiana e o Diário Oficial Real da Tailândia.

Termos técnicos

A orientação do editor para esta seção é definir os termos da forma mais precisa possível, especialmente quando um neologismo representa apenas um novo uso para uma palavra já existente. Cada definição abaixo indica quando a palavra refere-se ao uso próprio da seção, em vez de ser um termo jurídico consagrado. As classes são fechadas e são definidas extensionalmente nas seções a seguir: todos os membros são listados, e não são feitas reivindicações de inclusão além dessas listas.

medida. Utilizamos *a medida* “” — uma palavra comum da língua inglesa, aqui no sentido departamental, e não um termo definido em qualquer instrumento analisado — para significar: a quantidade que a cláusula de remuneração do instrumento determina que seja paga, descrita no nível da fórmula indicada no texto, e não no nível dos valores que a fórmula produz. As classes de medida utilizadas na Tabela A são fechadas; são elas: mercado mais uma percentagem prevista em lei; mercado com uma redução percentual; uma cláusula de indenização integral; mercado; mercado aberto; dano direto e necessário; o maior entre as bases enumeradas; valor objetivo com exclusões enumeradas; valor comercial com piso fiscal; valor avaliado por comissão com deduções por zona; reembolso de aluguel mais benfeitorias; área multiplicada pelo valor unitário, com teto máximo; valor cadastral (um valor fixado administrativamente no registro imobiliário estadual, o cadastro; o análogo mais próximo nos EUA é o “assessed value”) mais uma porcentagem limitada; valor de aluguel e venda; e preço de mercado com fatores enumerados.

dispositivo. Utilizamos *o termo* “ ” — uma palavra comum da língua inglesa, e não um termo encontrado em qualquer lei analisada — para designar: o mecanismo estrutural pelo qual um instrumento controla a influência, sobre o valor da indenização, da própria desapropriação ou de um projeto público que o texto associa à desapropriação. No corpus abaixo, esse projeto é o projeto de aquisição, exceto em sete linhas indicadas nas tabelas: a disposição da Alemanha está vinculada à desapropriação iminente, a do Egito a um projeto de projeto de utilidade pública, a de Portugal à própria declaração de utilidade pública, a de Chipre a obras durante a posse prévia por requisição da autoridade adquirente (nos Estados Unidos, do expropriante) pela autoridade adquirente (nos Estados Unidos, o expropriante), a de Malta a melhorias ou obras de uma autoridade competente, a do Equador a obras públicas e outras causas alheias à ação do proprietário, e a da França, além do anúncio das obras, à perspectiva de mudanças nas regras de uso do solo e a obras públicas dos três anos anteriores. As classes de dispositivos são fechadas; são cinco: *desconsideração* , *fixação de data* , *restrição de uso* , *catraca unidirecional* e *concessão* , cada uma definida a seguir.

desconsiderar. Utilizamos *“desconsiderar”* — aqui como substantivo, segundo o próprio uso do departamento; verbos cognatos aparecem nas traduções de alguns instrumentos analisados, mas a classificação é nossa — para significar: uma instrução textual de que uma influência declarada sobre o valor seja deixada de lado na própria avaliação.

fixação de datas. Utilizamos *“fixação de data”* — termo composto criado pelo próprio departamento, que não foi encontrado em nenhum dos instrumentos pesquisados — para significar: o controle da influência do projeto, efetuado por meio da ancoragem da avaliação a um momento em que, ou antes do qual, essa influência é tratada pelo texto como ainda não incorporada ao valor.

restrição de uso. Utilizamos *a “restrição de uso”* — o próprio complexo do departamento — para designar: o controle exercido por meio do confinamento do estado ou uso do imóvel que o avaliador pode levar em consideração a um estado ou uso definido independentemente do projeto.

catraca unidirecional. Utilizamos “” de *catraca unidirecional* — uma metáfora mecânica comum, de uso próprio do departamento — para significar: uma disposição sob a qual a figura fixada pode se mover apenas em uma

direção determinada, de modo que a âncora funcione como um piso (ou como um teto; o corpus abaixo não contém nenhum teto).

conferral. Utilizamos *"conferral"* — uma palavra comum do inglês, aqui no sentido departamental — para significar: o oposto de uma desconsideração: uma instrução textual de que o valor atribuível à designação da finalidade de desapropriação seja considerado quando favorecer o proprietário desapropriado.

compensação. Utilizamos *o termo "compensação"* — uma palavra que, de fato, aparece, na tradução, em alguns documentos analisados, mas que empregamos como um categórico próprio — para significar: a dedução, da indenização que, de outra forma, seria devida pela parte recebida, de um aumento que as obras provocam no valor da parte retida — o aumento que o uso comum denomina *"valorização"*. Os rótulos de classe da Tabela D indicam a posição do instrumento em relação a essa dedução — permitindo-a, limitando-a ou proibindo-a — de modo que o termo nomeia a operação e a linha indica a posição.

Cada definição acima tem seu equivalente em um fato do tipo "`term_coined/2`" na base de fatos complementar, e as verificações realizadas por essa base confirmam que a correspondência está completa.

A. A medida

A Tabela A registra trinta e cinco regras de avaliação. Trinta e quatro delas são medidas de desapropriação; a restante (Ucrânia) destina-se à indenização por danos de guerra e é tratada separadamente. Das regras de avaliação verificadas, três acrescentam uma porcentagem prevista em lei ao mercado (Suécia; Finlândia; Armênia); uma reduz o valor de mercado em uma porcentagem para uma categoria específica de expropriações (Itália); quatro determinam a maior das bases enumeradas (Noruega; Tchequia; Polônia; Azerbaijão); seis estabelecem uma cláusula de indenização integral (Dinamarca; Bélgica; Luxemburgo; Áustria; Letônia; Grécia); sete determinam o valor do mercado (Estônia; Lituânia; Croácia; Geórgia; Paraguai; regime agrário da Bolívia; Guiana), vários com categorias de perdas consequentes além disso (uma *rubrica* indenizatória : uma categoria distinta de perda pela qual a indenização é paga separadamente); e dois estabelecem o valor de mercado aberto de uma venda voluntária (Chipre; Malta). Uma nova classe é o inverso de outra já mencionada: o valor cadastral do Equador, somado a uma porcentagem limitada, funciona como um teto para o preço negociado, enquanto o valor fiscal do México funciona como um piso abaixo do valor comercial. A inversão é uma observação sobre a forma dos dois textos, não sobre como cada um dos sistemas funciona.

Jurisdição	Instrumento, disposição	O que o texto determina que seja pago	Src
Suécia	Lei de Expropriação (1972:719) cap. 4 [riksdagen.se]	Valor de mercado mais 25%.	P
Finlândia	Lei 520/2025, §§ 30, 38 a [finlex.fi]	Valor de mercado mais 25%; o texto determina a utilização de um método de avaliação confiável que "resulte no valor mais alto"; a orientação é dirigida à *lunastustoimikunta* (comissão de desapropriação).	P
Itália	Decreto do Presidente da República (DPR) n.º 327/2001 art. 37, conforme alterado pela Lei (L.) n.º 244/2007 [Normattiva]	*Valor de* valor de mercado; reduzido em 25% no caso de desapropriações para fins de reforma econômico-social.	P
Dinamarca	Grundlov § 73 [grundloven.dk; retsinformation.dk inacessível no momento da verificação]	*Fuldstændig erstatning* (indenização integral).	† M
Bélgica	Decreto de Expropriação da Flandres (2017) art. 3, § 5, em conjunto com a Constituição art. 16 [ejustice.just.fgov.be (Justel)]	*Indenização justa e prévia* (fair and prior compensation), reafirmando a garantia constitucional de indenização justa e prévia; o decreto não estabelece nenhuma fórmula além dessa. Baseado no decreto flamengo; o procedimento é regional.	P
Luxemburgo	Constituição , art. 36; Lei de 15 de março de 1979 [Legilux]	*Apenas indenizaçãoé* (apenas indenização); a lei de 1979 estabelece o procedimento, não o método, e não prevê nenhuma fórmula de avaliação.	P
Áustria	Lei de Indenização por Expropriação Ferroviária (Eisenbahn-Enteignungsentschä) (EisbEG) § 4(1), em conjunto com o Código Civil Austríaco (ABGB) § 365; Lei de Avaliação Imobiliária (Liegenschaftsbewertungsgesetz) (LBG) § 2 [RIS]	*Indenização* por todas as perdas pecuniárias causadas pela desapropriação; na fase judicial, a LBG estabelece o *Verkehrswert* (valor de mercado) como parâmetro padrão.	P

Jurisdição	Instrumento, disposição	O que o texto determina que seja pago	Src
Letônia	Lei de Alienação (2010) art. 21, 22(1), 22(4) [likumi.lv]	Indenização que garanta uma situação financeira equivalente à anterior (art. 21), composta pelo valor do mercado mais as perdas (art. 22, § 1); acrescida de cinco por cento do valor do mercado, caso o imóvel seja a única residência do proprietário (art. 22, § 4).	P
Grécia	Const. art. 17(2); N. 2882/2001 art. 13(1) [etc.]	*Pliris apozimiosi* (indenização integral) correspondente ao valor do imóvel; imóveis adjacentes e de natureza semelhante, bem como a renda, como critério probatório.	P
Estônia	Lei sobre a Expropriação de Bens Imóveis por Motivo de Utilidade Pública (KAHOS) §§ 11(2), 12(4)–(5) [Diário Oficial]	*Turuväärtus* (mercado) mais danos pecuniários diretos e perda de renda; a residência de uma pessoa física pelo valor do mercado do terreno mais o custo de construção do imóvel. A KAHOS é a lei vigente desde 2018; seu § 48 revogou a Lei de Desapropriação de Bens Imóveis de 1995.	P
Lituânia	Žemės įstatymas art. 47(1); Código Civil art. 4.100(2) [e-seimas.lrs.lt]	Valor monetário do mercado mais as perdas consequentes enumeradas (plantações, madeira em pé, colheita perdida, fundos investidos, atividade comercial interrompida ou restringida); no caso de uma residência, por meio de pelo menos dois métodos de avaliação, sendo pago o valor mais alto.	P
Croácia	Lei sobre a execuš(NN 74/14) art. 11, conforme substituído por NN 69/17; art. 46(1) [Narodne novine]	*Tržišvalor* de mercado em dinheiro; excepcionalmente, outro imóvel adequado de igual valor de mercado.	P
Chipre	Lei 15/1962 art. 10(a) [Consolidação da Legislação de Chipre]	O valor que o imóvel teria alcançado se tivesse sido vendido voluntariamente no mercado aberto.	† M
Malta	Lei de Terras do Governo (Cap. 573) art. 61(1)(a)–(b) [legislation.mt]	O valor que o terreno poderia alcançar se fosse vendido no mercado aberto por um vendedor disposto a vendê-lo voluntariamente; não se leva em conta o fato de a aquisição ser compulsória. A Lei de Terras do Governo é a legislação aplicável; o Cap. 88 (a Portaria de 1935) foi revogada em 2017.	P
P aíses Baixos	Lei do Meio Ambiente, art. 15.18 [iplo.nl]	Todos os danos que sejam consequência direta e necessária do sinistro.	P
Noruega	Lei de Publicações §§ 4–7 [Lovdata]	O maior entre o valor de venda (§ 5) e o valor de uso (§ 6); custo de reaquisição (§ 7) apenas para uma residência própria, casa de férias ou negócio próprio em que a reaquisição seja necessária.	P
Tchequia	Lei nº 184/2006 Sb. § 10(4); Lei nº 151/1997 Sb. § 2 (Sb. = Sbírka zákonů, a coleção de leis) [e-sbirka.gov.cz]	O maior entre *o "cena obvyklá"* (preço habitual, definido em § 2 da Lei 151/1997 Sb.) e *o "cena zjištěná"* (preço apurado de acordo com os regulamentos de avaliação).	P
P olônia	Lei sobre a gestão imobiliáriś(UGN, Lei de Gestão Imobiliária) , artigos 134(3)–(4) [isap.sejm.gov.pl]	Valor com base no uso atual ou na destinação para fins de desapropriação, conforme o que resultar em valor mais elevado.	P
Argentina	Lei 21.499 art. 10 [InfoLeg]	*Valor objetivo* , acrescido das consequências diretas e imediatas; excluem-se as circunstâncias pessoais, o valor sentimental e os ganhos hipotéticos; " *Não se pagaál lucro cessante"* (não será pago o lucro cessante).	P
P ortugal	Código das Expropriações (CE), Lei 168/99, art. 23º(1)–(2) [Diário da Repúública I-A n.º 219, 18/9/1999, PDF oficial arquivado; consolidação em pgdlisboa.pt]	*Valor real e atual do bem, de acordo com seu destino efetivo ou possíivel em uma utilização económica normal* (o valor real e atual do bem, de acordo com seu uso efetivo ou possível em uma utilização econômica normal), com as exclusões enumeradas no art. 23º, § 2º.	P
Eslováquia	Lei nº 282/2015 Z. z. (Z. z. = Zbierka zákonov, a coleção de leis) § 4(3); Decreto nº 492/2004 Z. z. [Slov-Lex]	*Všeobecná valor* (valor geral) com base em um laudo pericial não mais antigo que dois anos, sendo o valor da adjudicação limitado a esse valor; o Anexo 3 do decreto define o preço mais provável objetivado e estabelece os métodos.	P
México	Lei de Expropriaçón., art. 10; inalterada desde o Diário Oficial da Federaçón. (DOF) de 27/01/2012 [diputados.gob.mx]	*Valor comercial* , com valor mínimo igual ao valor *fiscal* .	P

Jurisdição	Instrumento, disposição	O que o texto determina que seja pago	Src
Catar	Lei 8/2022 arts. 27–29 [Al-Meezan]	Indenização justa em pagamento único; avaliada por duas comissões de avaliação previstas em lei, com base em listas oficiais de preços periódicas; integral, sem deduções, dentro dos centros das cidades e vilas, independentemente da área ocupada (art. 27, parágrafo 1); fora do centro, mas dentro dos limites da cidade ou da vila, uma dedução graduada por faixas de área — nada nos primeiros 3.000 m^2 , aumentando por faixas até 40% acima de 1.000.000 m^2 (art. 27, parágrafo 2); Doha segue suas próprias regras, abrangendo totalmente a área dentro do Quarto Anel Viário e seguindo as mesmas faixas entre ele e os limites da cidade (art. 28); edifícios, estruturas e plantações existentes na data da publicação no Diário Oficial da decisão de utilidade pública serão indenizados integralmente em todos os casos (art. 29).	P
Nigéria	Lei de Uso do Solo art. 29 [resumos oficiais]	De acordo com a Lei de Uso do Solo, todas as terras pertencem ao Estado, e o titular detém o *direito de ocupação*, e não a propriedade da terra; portanto, a indenização abrange as benfeitorias não amortizadas — edifícios, obras e plantações cujo valor útil ainda não se esgotou — e não o valor do terreno. Quanto ao terreno em si, um reembolso do aluguel do terreno referente ao ano, e nada mais; benfeitorias não amortizadas pelo custo de reposição menos a depreciação; culturas.	† C
Geórgia	Lei 2349/1999, arts. 1(f), 6(2), 9 [matsne.gov.ge, doc 16480; tradução oficial para o inglês]	Dinheiro ou outros imóveis "que tenham o mesmo valor do mercado que o bem desapropriado" (art. 1(f)); a avaliação realizada por um perito independente designado pelo desapropriante constitui um limite mínimo previsto em lei ("não poderá ser inferior a", art.6, parágrafo 2)); em caso de controvérsia, o tribunal determina a avaliação final com base no parecer de um perito independente sobre o valor do mercado (arts. 8 e 9).	P
Armênia	Lei HO-185-N (2006) arts. 11(1), 11(1.1), 11(4.3) [arlis.am, constituição oficial em vigor a partir de 17 de fevereiro de 2026]	Mercado mais 15%, sendo que a lei considera esse montante como indenização equivalente (art. 11(1)); uma segunda indenização, condicionada à conduta, de 15%, mediante acordo e desocupação dentro do prazo (art. 11, parágrafo 1.1); uma exceção para imóveis em estado de abandono, com base no valor de mercado comparável menos 30% (art. 11, parágrafo 4.3).	P
Azerbaijão	Lei 987-IIIQ (2010) arts. 54.1, 55.2, 58, 59 [e-qanun.az, quadro 19613]	Indenização justa calculada com base no preço de mercado (art. 58) ou no preço de reposição (art. 59: custo de reposição, sem dedução pela depreciação), sendo aplicado o valor *mais alto* quando ambos os métodos estiverem disponíveis (art. 55.2); indenização por transtorno, um auxílio gradual por dificuldades habitacionais e juros não estão incluídos no valor da indenização.	P
Equador	LOSNCP arts. 62–63, conforme substituídos na íntegra (R.O. Cuarto Suplemento 140, 7 de outubro de 2025) [portal SERCOP; consolidação Lexis]	Preço negociado limitado ao valor cadastral municipal *avalúo* (do ano fiscal imobiliário anterior ao anúncio do projeto ou à *declaração*), acrescido de, no máximo, 10%, deduzido *o acréscimo de valor* decorrente das obras *ía* (aumento de valor); na falta de acordo, o ato administrativo toma o valor cadastralú o como preço, e o proprietário contesta a *justa valorizaçãón* perante o tribunal administrativo-contencioso.	† M
P araguai	Lei 5389/2015 arts. 2(e), 10, 31 [bacn.gov.py]	*Justiprecio* (o "preço justo" — o valor da indenização prevista na desapropriação segundo a legislação espanhola) pelo valor do mercado do imóvel mais as melhorias introduzidas (art. 10), fixado pelo departamento de avaliação do MOPC (art. 2, alínea e)) e que estabelece o limite máximo da indenização, salvo contradição judicial (art. 31). Vinculado ao marco do corredor rodoviário, o único texto geral de avaliação; a vertente agrária está registrada na base de dados, mas não é tratada.	P
Uruguai	Lei 3958 (1912) art. 29, juntamente com o art. 28 [IMPO, digitalização do Diário Oficial de 3 de abril de 1912]	O valor do imóvel no período imediatamente anterior à desapropriação, acrescido das indenizações que dela decorrem necessariamente; excluem-se vantagens hipotéticas ou futuras, bem como contratos não registrados seis meses antes da abertura do processo; a indenização deve situar-se entre a oferta da Administração e a reivindicação do proprietário (art. 28).	P
Bolívia	Regulamento de 4 de abril de 1879, artigos 7 e 19, ao qual foi conferido valor de lei pela Lei de 30 de dezembro de 1884 [lexivox.org, fonte: Gaceta Oficial]	O valor *de aluguel e venda* do imóvel (art. 19), acrescido de indenização por danos indiretos (art. 7), fixado por *peritos* indicados pelas partes, com um terceiro em caso de desacordo.	† M
Bolívia (agrária)	Lei 1715, art. 60, na redação da Lei 3545 (2006), art. 35 [Diário Oficial, norma 4015]	Valor de mercado do terreno, benfeitorias, investimentos produtivos e investimentos em conservação, determinado administrativamente; o texto original de 1996 era calculado com base nas declarações fiscais bienais do próprio proprietário, substituído em 2006.	P

Jurisdição	Instrumento, disposição	O que o texto determina que seja pago	Src
Guiana	Lei de Aquisição de Terras para Fins Públicos, Cap. 62:05, art. 15, 18, 19 [mola.gov.gy, L.R.O. 1/2012]	Valor de mercado do terreno na data da publicação no Diário Oficial da portaria prevista no art. 3 (art. 18(a)), incluindo os itens de desmembramento (danos ao terreno retido decorrentes do corte da parte expropriada), prejuízo indireto (a desvalorização do terreno que o proprietário mantém) e remoção; uma percentagem adicional discricionária sobre o mercado na data da decisão (art. 19).	P
Tailândia	Lei sobre Desapropriação e Aquisição de Bens Imóveis B.E. 2562 (B.E. = Era Budista; 2019 no calendário gregoriano) art. 20, 38 [Diário Oficial, arquivado em PDF oficial]	O preço fixado pela comissão com base em cinco fatores "considerados em conjunto", tendo o preço de mercado preço de mercado em primeiro lugar, além dos dois preços oficiais avaliados, o estado de conservação e a localização, bem como a causa e o objetivo da desapropriação (art. 20, § 1 a § 5); transferido para a indenização fixada na fase de desapropriação (art. 38).	P
Indenização por danos de guerra — um objetivo legal diferente; fora do âmbito da desapropriação obrigatória:			
Ucrânia	Lei 2923-IX art. 8(4); Conselho de Ministros da Ucrânia (CMU) Resolução 600/2023 [zakon.rada.gov.ua]	Moradias destruídas na área×, valor unitário com coeficientes; para um apartamento, um limite de área de 150 m^2.	P

Nota sobre o status (não linhas da tabela). Dois outros instrumentos foram verificados como promulgados, mas inoperantes, e não geram nenhuma linha acima: a Lei de Desapropriação de Terras Agrícolas da África do Sul () nº 13 de 2024 (aprovada em 20 de dezembro de 2024, não está em vigor) e o empreendimento de avaliação da Lei de Reforma de Arrendamentos e Propriedade Plena da Inglaterra () de 2024 de 2024 (LAFRA; não está em vigor, alíquotas não prescritas, consulta em andamento). O empreendimento da LAFRA pertence ao ramo de aquisição estatutária entre partes privadas mencionado na entrada 012 da seção Fundamentos e é citado aqui apenas para fins de informação.

B. A data

A Tabela B registra vinte e seis regras de data: a disposição que fixa o momento em que o valor é determinado — a data de avaliação , a data a que se refere o parecer de avaliação, que cada lei define de maneira diferente. A linha referente à Rússia foi incluída nesta tabela porque ela fixa a *base* de avaliação em uma situação passada, que é a função que uma disposição sobre data desempenha em outras partes do corpus; a classificação é do departamento, como em todo o documento. Verificou-se que as leis da Geórgia, do Paraguai e da Bolívia não contêm nenhuma disposição sobre data de avaliação e, portanto, não aparecem nesta tabela.

Jurisdição	Disposição	A âncora, conforme indica o texto,	Src
Japão	Lei de Desapropriação de Terras art. 71 [e-Gov]	Publicação da aprovação do projeto; atualizada apenas de acordo com a variação geral dos preços.	P
Luxemburgo	Lei de 15 de março de 1979 art. 12bis [Legilux]	Apenas para expropriações que implementem os instrumentos de planejamento estatal: valor vigente na véspera da primeira publicação no Diário Oficial da decisão pertinente do Conselho de Ministros; a evolução geral dos preços é, no entanto, levada em consideração. Fora do âmbito do art. 12-bis, a lei não estabelece nenhuma data.	P
Taiwan	Lei de Desapropriação de Terras, art. 30; Regras de Execução, art. 30 [law.moj.gov.tw]	Preço de mercado vigente no momento da desapropriação (art. 30), fixado no décimo quinto dia após o período de divulgação (Regulamento de Execução, art. 30).	P
Catar	Lei 8/2022 art. 11 [Al-Meezan]	Data da decisão de desapropriação.	P
Espanha	Lei de Expropriaçóm Forçada (LEF) art. 36 [boe.es]	Início do processo *de justiprecio* (o processo de fixação da indenização).	P
Portugal	Código das Expropriações art. 23.º(1), art. 24.º(1) [Diário da República, PDF oficial arquivado; pgdlisboa.pt]	Publicação da *declaração de utilidade pública* (DUP, declaração de utilidade pública); valor posteriormente atualizado até a decisão final de acordo com o índice de preços ao consumidor, excluindo habitação (INE).	P
Malta	Lei de Terras do Governo art. 61(1)(c) [legislation.mt]	O valor do terreno na data de publicação da Declaração de utilidade pública, atualizado pelo índice de inflação previsto na Tabela do Cap. 158.	P
França	Código de Expropriação art. L. 322-2 [legifrance.gouv.fr]	Data da decisão de primeira instância, tendo-se considerado apenas o uso efetivo um ano antes do início do inquérito público (a desconsideração do artigo consta da Tabela C).	P
Croácia	Lei sobre a execuãštenju art. 46(1) [Narodne novine]	Valor de mercado na data da decisão de desapropriação em primeira instância ou do acordo.	P

Jurisdição	Disposição	A âncora, conforme indica o texto,	Src
Grécia	Const. art. 17(2); N. 2882/2001 art. 13(1) [etc.]	A audiência perante o tribunal sobre a determinação provisória da indenização; no caso de um pedido direto de determinação definitiva, essa audiência; quando a audiência definitiva ocorrer mais de um ano após a provisória, prevalece a audiência definitiva.	P
Tchequia	Lei nº 184/2006 Sb. § 10(5) [e-sbirka.gov.cz]	Situação do imóvel na data do pedido de desapropriação.	P
Eslovênia	Lei de Ordenamento do Território (ZUreP-3) art. 327 [Diário Oficial]	Dados referentes à data do início do processo de desapropriação.	P
Estônia	KAHOS § 11(5) [Riigi Teataja]	A data em que um avaliador profissional ou a autoridade responsável pelo processo determinou pela primeira vez o valor no âmbito do processo; a autoridade pode atualizar a data, quando justificado.	P
Letônia	Lei de Alienação, artigos 19(1) e 22(2) [likumi.lv]	O dia da inspeção (*apsekošanas diena*), no âmbito do uso iniciado legalmente.	P
Lituânia	Žemės įstatymas art. 47(1) [e-seimas.lrs.lt]	Elaboração do laudo de avaliação (válido por doze meses), levando em consideração a variação dos preços na zona de valor entre a aprovação do documento de planejamento e a elaboração do laudo; o uso a ser considerado é definido anteriormente (Tabela C).	P
Eslováquia	Lei nº 282/2015 Z. z. § 4(3); Decreto nº 492/2004 Anexo 3 [Slov-Lex]	Sem base legal: o laudo pericial *deve referir-seň ohodnotenia* (na data da avaliação) e não pode ter mais de dois anos, cabendo ao perito determinar a data de vigência do laudo.	P
Argentina	Lei 21.499 art. 20 [InfoLeg]	Desapropriação, com ajustes por desvalorização monetária incorporados ao pagamento.	P
Chipre	Lei 15/1962 art. 10(a) [Consolidação da Legislação de Chipre]	Publicação do edital de aquisição; as regras de desapropriação parcial (st) e (z) também tomam como referência os fatos na data dessa publicação.	† M
Armênia	Lei HO-185-N art. 11(3.1) [arlis.am]	Valor de mercado avaliado e determinado na data em que a avaliação é realizada.	P
Azerbaijão	Lei 987-IIIQ arts. 58.1–58.2, 57.1.5 [e-qanun.az]	Data de inventário (*siyahıya alınma tarixi*): o preço de mercado é o preço provável do terreno no mercado aberto, em seu estado na data em questão, calculado com base em vendas imóveis comparáveis autenticadas nos três meses anteriores; excluindo-se melhorias realizadas após o inventário.	P
Equador	LOOTUGS art. 66, com LOSNCP art. 62 [sot.gob.ec; portal SERCOP]	O *anúncio do projeto*: o avalúo de todos os imóveis na zona de influência da obra é fixado em seu valor na data do anúncio, caducando se o projeto não for iniciado no prazo de três anos; o valor cadastralúo considerado é aquele sobre o qual foi pago o imposto predial no ano anterior ao anúncio (ou à declaração).	† M
Uruguai	Lei 3958 art. 29 [IMPO, digitalização do Diário Oficial]	" *En é, pouco antes da desapropriaçãoón*" — o período imediatamente *anterior* à desapropriação.	P
Guiana	Cap. 62:05 s. 18(a) [mola.gov.gy]	Publicação no Diário Oficial da portaria prevista no art. 3, declarando a obra como obra pública — antes da portaria de aquisição (art. 6) e da transferência de propriedade (art. 7).	P
Tailândia	Lei B.E. 2562 (2019) art. 20(1), em conjunto com o art. 8 [Diário Oficial, PDF oficial arquivado]	A partir do dia em que o decreto real que delimita as terras a serem desapropriadas entrar em vigor; o decreto tem validade máxima de cinco anos (art. 9).	P
Tü rkiye	Yargıtay 5. Hukuk Dairesi (HD, câmara cível), 2020/4695 E. (*esas*, processo), 2021/861 K. (*karar*, decisão), 3 de fevereiro de 2021 [fonte do comentário citada]	Em processos de desapropriação sem procedimento formal, a data em que a ação é ajuizada.	† C
Rússia	Zemelny Kodeks (Código Fundiário, romanizado) art. 56.8(5) [versão consolidada]	Mercado baseado no uso anteriormente autorizado, nos casos em que o uso foi alterado para a construção do imóvel. Apenas texto legal; as decisões sobre desapropriação na seção "Casos Recentes da Justiça Russa" (C11) desta edição não abordam essa disposição.	† M

C. O dispositivo

A Tabela C registra trinta e uma linhas de dispositivos, distribuídas entre as cinco classes fechadas definidas acima. Vinte e duas linhas se enquadram na classe de desconsideração; quatro na de fixação de data; três na de restrição de uso; as classes "ratchet unidirecional" e "conferimento" apresentam uma linha cada. Três jurisdições aparecem em duas classes — Taiwan, cujo artigo 30 das Regras de Aplicação estabelece a âncora e cuja segunda frase estabelece um preço mínimo de anúncio; a França, cujo art. L. 322-2, em primeiro lugar, limita o uso a ser considerado àquele válido um ano antes da consulta pública e, em seguida, em seu último parágrafo, desconsidera as variações de valor causadas pelo anúncio das obras; e o Equador, cujo art. 66 da LOOTUGS fixa o avalú o na data do anúncio do projeto, enquanto seu art. 62 da LOSNCP deduz *a mais-valiaí* a derivada das obras do preço — e a base factual

anota expressamente cada par.

Uma âncora de data aparece como uma linha de dispositivo apenas quando o próprio texto do instrumento vincula a âncora a um valor pré-influência — o Japão, que toma o valor na publicação da aprovação do projeto e o ajusta para frente apenas de acordo com a variação geral dos preços, e Taiwan, cuja fixação vinculada ao anúncio mantém seu mecanismo de catraca; outras âncoras de data, que fixam um momento de avaliação sem levar em conta a influência do projeto, aparecem apenas na Tabela B. A linha da Letônia relativa ao art. 19(2) é registrada como fixação de data com base no mesmo critério: não se trata da âncora da Tabela B (o dia da inspeção), mas uma mudança condicional da data efetiva da informação de volta à notificação, aplicada quando o próprio trabalho de projeto da instituição alterou o valor.

Sete linhas transmitem nuances textuais que o rótulo da aula, por si só, acabaria por simplificar. A desconsideração alemã , § 95(2) Nr. 2 (*Nummer* , número) do Baugesetzbuch (BauGB, Código Federal de Construção) , está voltada para o efeito antecipado da *desapropriação iminente* , e não para um projeto específico. A desconsideração egípcia , art. 18 da Lei 10/1990 , exclui um aumento decorrente de um projeto de utilidade pública *anterior*, quando a expropriação ocorrer no prazo de cinco anos a partir desse projeto. A exceção portuguesa, art. 23.º(2)a) do Có digo das Expropriaçõ es, está vinculada à própria declaração de utilidade pública; sua alínea b) é análoga à cláusula egípcia relativa ao projeto prévio. A exceção cipriota, art. 10(c) da Lei 15/1962 , limita-se às obras realizadas durante a posse pela autoridade adquirente nos termos de uma lei de requisição — a seção não contém nenhum empreendimento de desconsideração (o termo consagrado na Commonwealth para uma instrução de deixar de levar em conta a influência do projeto público sobre o valor — o que prática norte-americana denomina de regra da influência do projeto ou do escopo do projeto). A exclusão maltesa, art. 61(1)(c) da Lei de Terras do Governo , abrange benfeitorias ou obras realizadas por uma autoridade competente, nada além disso. A exclusão equatoriana, LOSNCP , art. 62, deduz *a mais-valiaía* das obras públicas e de outras causas alheias à ação do proprietário — obras públicas em geral, não apenas o projeto adquirente. A exclusão francesa, o parágrafo final do art. L. 322-2 do Code de l'expropriation , abrange o anúncio das obras para as quais se busca a declaração de utilidade pública, mas também a perspectiva de alterações nas normas de uso do solo e obras públicas realizadas na localidade nos três anos anteriores ao inquérito público.

A Argentina é mencionada uma vez, como exceção: o art. 10 da Lei 21.499 exclui o aumento de valor que a obra a ser executada possa conferir ao imóvel. Seu art. 20 (Tabela B) fixa a data na desapropriação, mas não é registrado como um dispositivo, pois o texto não trata essa referência como um momento anterior à influência da obra; o controle que o texto estabelece é a exclusão do art. 10.

Classe	Jurisdição	Disposição, com a observação do departamento	Src
desconsiderar	Ontário	Lei de Desapropriações de, art. 14(4)(b): aumento ou redução atribuível ao empreendimento não levado em consideração. [e-Laws]	P
desconsiderar	Tchequia	Lei nº 184/2006 Sb. § 10(5): alterações decorrentes da finalidade da desapropriação não foram levadas em conta. [e-sbirka.gov.cz]	P
desconsiderar	Coreia	Lei de Indenização por Expropriação de Terras art. 67(2): "가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다" (romanização: *gagyeok-i byeondong-doeeoss-eul ttae-eneun ireul goryeohaji anihanda* — quando o preço tiver sofrido alteração [devido ao projeto], tal não será levado em consideração). [law.go.kr]	P
desconsiderar	Alemanha	BauGB § 95(2) n.º 2: refere-se ao efeito antecipado da desapropriação iminente, e não a um projeto específico. [gesetze-im-internet.de]	P
desconsiderar	Espanha	LEF art. 36.1: *plusvalícomo* (aumentos de valor) que sejam consequência direta do *plano ou projeto de obras* excluídos. [boe.es]	P
desconsiderar	Portugal	CE art. 23.º(2) a): " *ãão pode ser levada em consideraçãão à mais-valia que resultar: a) Da própria declaração de utilidade pública da desapropriaçãoção"* (o aumento de valor resultante da declaração de utilidade pública da própria desapropriação não pode ser levado em consideração) — vinculado à própria declaração, e não a um projeto específico; o subitem b) (obras públicas anteriores realizadas nos últimos cinco anos, nas quais não foi cobrada taxa de valorização) é análogo ao critério egípcio de "projeto anterior" e está registrado nesta nota, e não como uma segunda linha. [Diário da República, PDF oficial arquivado; pgdlisboa.pt]	P
desconsiderar	Türquia	m.ş 11ı(m. = madde, artigo): os aumentos de valor causados pelo imar *ve hizmet teşebbüsü* (empreendimento de desenvolvimento e serviços) não são considerados. [Wikisource]	† T
desconsiderar	Egito	Lei 10/1990, art. 18: o acréscimo decorrente de um projeto anterior de utilidade pública não é contabilizado quando a desapropriação ocorrer no prazo de cinco anos. [transcrição corrigida]	† T
desconsiderar	Argentina	Lei 21.499 art. 10: o aumento de valor que a obra a ser executada possa conferir ao imóvel está excluído. [InfoLeg]	P

Classe	Jurisdição	Disposição, com a observação do departamento	Src
desconsiderar	Bélgica	Decreto de Desapropriação da Flandres, arts. 62–63: aumentos ou reduções decorrentes da finalidade da desapropriação em si ou das obras para as quais ela é autorizada não são levados em consideração (art. 62); as prescrições do plano de ordenamento territorial de execução, da mesma forma, quando o plano tiver sido finalizado há não mais de cinco anos antes da decisão de desapropriação (art. 63). [Justel]	P
desconsiderar	Luxemburgo	Lei de 15 de março de 1979, art. 12-bis, parágrafo 1: variações de valor decorrentes da perspectiva de alterações nas normas de uso do solo decorrentes de planos diretores setoriais ou planos de ocupação do solo que não tenham sido levadas em consideração, mesmo quando comprovadas por escrituras de venda. [Legilux]	P
desconsiderar	Áustria	EisbEG § 7(2): o valor da predileção especial (*Wert der besonderen Vorliebe* — valor de afeição especial — o apego pessoal ou sentimental do proprietário) e qualquer aumento de valor que o objeto venha a sofrer em consequência da construção da ferrovia não são levados em consideração. [RIS]	P
desconsiderar	Grécia	Const. art. 17(3); N. 2882/2001 art. 13(2): uma variação no valor do imóvel desapropriado após a publicação do ato de desapropriação, e exclusivamente em razão disso, não é levada em consideração. [et.gr]	P
desconsiderar	Chipre	Lei 15/1962, art. 10(c): obras, acréscimos, desenvolvimento ou melhorias realizados enquanto a autoridade adquirente detinha a posse nos termos de uma lei de requisição não são levados em conta — o caso específico das obras; o artigo não prevê nenhum empreendimento de caráter geral. [CyLaw]	† M
desconsiderar	Malta	Lei de Terras do Governo art. 61(1)(c): o valor determinado sem levar em conta quaisquer benfeitorias ou obras realizadas por uma autoridade competente. [legislation.mt]	P
desconsiderar	Armênia	Lei HO-185-N, art. 11(4): no mercado, o valor não deve incluir qualquer redução ou aumento atribuível à finalidade da alienação, ao fato de a alienação ocorrer por motivos de interesse público imperativo, a qualquer ação preliminar do adquirente (incluindo o estudo preliminar) ou a direitos de propriedade existentes sobre o imóvel — um empreendimento de exclusão recíproca. [arlis.am]	P
desconsiderar	Azerbaijão	Lei 987-IIIQ, artigos 57.1.3 a 57.1.5: não se leva em consideração nem a redução nem o aumento do preço do terreno que possam decorrer de seu uso futuro; melhorias realizadas após o levantamento também estão excluídas. [e-qanun.az]	P
desconsiderar	Equador	LOSNCP art. 62: a *mais-valiaí*, que é "aquela *proveniente de obras públicas e de outras causas ón do proprietário"* (proveniente de obras públicas e de outras causas alheias à ação do proprietário), deduzida do preço — vinculada a obras públicas e causas alheias ao proprietário em geral, não apenas ao projeto de aquisição; veja também a questão da fixação de datas; a base factual explica essa associação. [Portal SERCOP]	† M
desconsiderar	Paraguai	Lei 5389/2015 art. 31: o valor estimado sem levar em consideração a *mais-valiaía* (vantagens ou ganhos hipotéticos) decorrentes das obras rodoviárias a serem executadas. [bacn.gov.py]	P
desconsiderar	Uruguai	Lei 3958, art. 32 (desapropriações de ruas, avenidas, praças e estradas): a parcela é avaliada inicialmente como um todo, como se nenhuma obra pública estivesse prevista; em seguida, o restante é avaliado com base no valor reduzido, sendo a diferença a indenização. [IMPO]	P
desconsiderar	Guiana	Cap. 62:05 s. 18(v): qualquer aumento no valor do terreno adquirido que possa decorrer do uso a que ele será destinado não é levado em consideração — o empreendimento da Commonwealth não leva isso em conta. [mola.gov.gy]	P
desconsiderar	França	Código de Expropriação art. L. 322-2, último parágrafo: independentemente da natureza do imóvel, não são levadas em conta, mesmo quando registradas em contratos de venda, as variações de valor ocorridas desde a data de referência causadas pelo anúncio das obras, pela perspectiva de alterações nas normas de uso do solo ou por obras públicas realizadas nos três anos anteriores ao inquérito público — *mudanças de valor*, tanto para mais quanto para menos. [legifrance.gouv.fr]	P
manipulação de datas	Japão	Lei de Desapropriação de Terras art. 71 (Tabela B). [e-Gov]	P
manipulação de resultados	Taiwan	Regulamento de Aplicação art. 30 (Tabela B). [law.moj.gov.tw]	P
manipulação de datas	Letônia	Lei de Alienação art. 19(2): quando o trabalho de projeto realizado pela própria instituição tiver alterado o valor, a avaliação é realizada com base nas informações que caracterizavam o imóvel na data em que foi enviada a notificação prevista no art. 18. [likumi.lv]	P
manipulação de datas	Equador	LOOTUGS art. 66: o *anúncio do projeto* congela o valor de avaliaçãoúna data do anúncio " *a fim de evitar o pagamento de um* sobrepreço" em desapropriações imediatas ou futuras (Tabela B). [sot.gob.ec]	† M
restrição de uso	França	Código de Expropriação art. L. 322-2: somente o uso efetivo no ano anterior ao início do inquérito público poderá ser considerado. [legifrance.gouv.fr]	P
restrição de uso	Lituânia	Žemės įstatymas art. 47(1), segundo período: valor de mercado determinado com base na finalidade principal de uso do solo e na forma de uso, conforme estabelecido antes do registro do fato jurídico que deu início ao processo de desapropriação. [e-seimas.lrs.lt]	P

Classe	Jurisdição	Disposição, com a observação do departamento	Src
restrição de uso	Croácia	Lei sobre a desapropriaçãoštenju art. 46(1): valor determinado com base nas características de uso que o imóvel possuía antes da mudança de destinação que motivou a desapropriação. [Narodne novine]	P
catraca unidirecional	Taiwan	Regras de Aplicação art. 30, segunda frase: o preço de anúncio funciona como um piso mínimo. [law.moj.gov.tw]	P
concessão	Polônia	UGN arts. 134(3)–(4): a designação para fins de desapropriação é válida quando resultar em um valor mais alto. [isap.sejm.gov.pl]	P

Resultados **negativos confirmados**. Seis sistemas nacionais verificados não apresentaram nenhum dispositivo. Nos instrumentos da República Popular da China (RPC) pesquisados — um sistema de terras estatais de direito civil, no qual as terras urbanas são detidas como um direito de uso do solo , um direito a prazo, e não como propriedade plena — o Decreto 590 , art. 19 estabelece um piso de mercado na data do anúncio, e as medidas de avaliação de 2011 determinam que sejam desconsiderados apenas os fatores de arrendamento, hipoteca e apreensão [primários]; instrumentos subnacionais não foram analisados. Na Estônia, a KAHOS § 8(2) recusa indenização apenas por obrigações assumidas, renda perdida em consequência disso e benfeitorias realizadas após a entrega da notificação do processo — uma regra a favor do proprietário — e a lei não contém nenhuma instrução para deixar de levar em conta a influência do projeto sobre o valor [Riigi Teataja, fonte primária]. Na Eslováquia, constatou-se que a Lei 282/2015 não contém nenhum empreendimento de desconsideração do projeto nem compensação por valorização [Slov-Lex, fonte primária]. Na Geórgia, a Lei 2349/1999 não contém disposição para desconsideração do empreendimento nem compensação por avaliação; seu art. 11 exclui apenas a avaliação posterior por parte do proprietário [matsne.gov.ge, fonte primária]. Na Bolívia, nem o regulamento de 1879 (que ganhou força de lei em 1884) nem a Lei 1715 artigos 58 a 61, conforme reformulados pela Lei 3545, prevêem a desconsideração do empreendimento ou uma compensação por valorização [lexivox.org; Gaceta Oficial — † mirror]. Na Tailândia, o art. 23 da Lei de 2019 refere-se apenas à desconsideração por manipulação do proprietário, e o art. 20(5) de fato torna a causa e o objetivo da desapropriação um fator que a comissão leva em consideração [Gazeta Real, PDF oficial arquivado, fonte primária]. Essas são as conclusões do departamento sobre os instrumentos verificados e apenas sobre esses.

As exclusões relativas ao proprietário não são mecanismos. Uma regra que nega ao proprietário a indenização pelo que ele fizer após a notificação ou avaliação regula a conduta do proprietário, e não a influência do projeto sobre o valor, e não está listada na Tabela C: o Art. §, § 8(2), da Estônia; o Art. 11 da Geórgia e na seção 23 da Tailândia, mencionadas acima, bem como no art. 49 da Zakon o izvlaštenju, segundo o qual o proprietário não tem direito ao custo dos investimentos realizados após ter sido notificado da proposta de desapropriação, exceto os custos necessários para o uso e manutenção do imóvel [Narodne novine, fonte primária]. A única disposição da Croácia a esse respeito é a restrição de uso prevista no art. 46(1).

D. O restante

A Tabela D registra vinte e seis regras relativas ao remanescente: o que o texto estabelece nos casos em que as obras alteram o valor do que resta após uma retirada parcial . Seis linhas permitem a compensação ; duas limitam-na, cada uma a cinquenta por cento (Tü rkiye; Tailândia); uma a proíbe; onze estabelecem a depreciação do remanescente como um item passível de indenização por direito próprio; e seis registram, sob a denominação *"extensão a pedido do proprietário* ", uma disposição que estende a desapropriação ao remanescente a pedido do proprietário, quando o remanescente não puder ser razoavelmente utilizado ou retido (Lituânia; Eslováquia; Croácia; Armênia; Equador; Paraguai).

Classe	Jurisdição	Disposição, com a observação do departamento	Src
compensação permitida	França	Código de Expropriação art. L. 321-5: a *mais-valia* (aumento de valor) compensa a indenização. [legifrance.gouv.fr]	P
compensação permitida	Egito	Lei 10/1990 art. 17: aumento ou redução da parte não utilizada em questão. [transcrição corrigida]	† T
compensação permitida	Brasil	Decreto-Lei (DL) 3.365/1941 art. 27: *valorização ou depreciação* (aumento ou diminuição do valor) do remanescente em questão. Conforme publicado originalmente; consolidação não revisada. [Planalto, original de 1941]	P
compensação permitida	Luxemburgo	Lei de 15 de março de 1979, art. 38: um aumento imediato e especial de valor que a execução das obras trará ao restante poderá ser levado em consideração na avaliação da indenização. [Legilux]	P

Classe	Jurisdição	Disposição, com a observação do departamento	Src
compensação permitida	Chipre	Lei 15/1962 art. 10, alíneas (st)–(z): aumento ou diminuição, causada pela aquisição, no valor de outros imóveis detidos juntamente com a parte adquirida — regra bidirecional, compensação pela valorização e compensação pela depreciação — com indenização por desligamento calculada de acordo com a regra (z). [CyLaw]	† M
compensação permitida	Uruguai	Lei 3958 art. 29 (terceiro parágrafo): um aumento imediato e especial de valor que as obras geram no resto do imóvel é levado em consideração pelos avaliadores e pelo tribunal; não há limite máximo estabelecido. [IMPO]	P
compensação limitada	Türquia	Kamulaştırma Kanunu m. 12: ganhos compensados até 50 por cento. [Wikisource]	† T
compensação limitada	Tailândia	Lei B.E. 2562 (2019) art. 22: a valorização do terreno remanescente na mesma parcela, causada pelo projeto, será deduzida, mas em nenhum caso poderá exceder cinquenta por cento da indenização; não se aplica quando o proprietário paga o imposto de melhoria da infraestrutura de transporte; a desvalorização do terreno remanescente causada pelo projeto é, por si só, passível de indenização. [Diário Oficial, arquivado em PDF oficial]	P
proibição de compensação	Japão	Lei de Desapropriação de Terras, art. 90: 起業利益 (*kigyōrieki*, lucro empresarial) não pode ser compensado com prejuízos. [e-Gov]	P
depreciação compensável	Argélia	Lei 91-11 art. 22: *nuqsan al-qima* (diminuição de valor; romanização do árabe). Extraído de um OCR do Tesseract do PDF digitalizado do Jornal Oficial (JO) — fonte oficial, transcrição automática.	† T
depreciação compensável	Alemanha	BauGB § 96(1) n.º 2: *Perda de valor* (diminuição no valor) da parte remanescente. [gesetze-im-internet.de]	P
depreciação compensável	Portugal	CE art. 29.º: avaliação separada do todo, da parte expropriada e do remanescente; depreciação e perdas por desmembramento discriminadas e somadas. [Diário da Repúública, PDF oficial arquivado; pgdlisboa.pt]	P
depreciação passível de indenização	Áustria	EisbEG § 6: no caso de uma desapropriação parcial, leve-se em consideração tanto o valor do terreno cedido quanto a diminuição no valor do restante. [RIS]	P
depreciação passível de indenização	Estônia	KAHOS § 13: dano pecuniário direto relativo ao terreno retido, expressamente indenizável — uma obra de construção ou melhoria que se torne inutilizável, perda ou redução da possibilidade de construir, perda ou prolongamento do acesso. [Riigi Teataja]	P
depreciação compensável	Letônia	Lei de Alienação art. 25(2)(2): as perdas incluem, em qualquer caso, a redução do valor da parte remanescente e as alterações em seu uso. [likumi.lv]	P
depreciação compensável	Grécia	N. 2882/2001, art. 13, § 4, conforme substituído pela L. 4070/2012, art.128, § 2: *idiaiteri apozimiosi* (indenização separada) pela parte remanescente, cujo valor esteja significativamente reduzido em relação ao uso a que se destina. [et.gr]	P
depreciação passível de compensação	Geórgia	Lei 2349/1999 art. 6(4): a proposta de compra deve incluir indenização pelos imóveis relacionados que sejam insignificantes ou de menor valor e inúteis sem o imóvel expropriado. A classificação não apresenta um ajuste adequado, e a linha está marcada na base de dados para revisão editorial. [matsne.gov.ge]	P
depreciação compensável	Azerbaijão	Lei 987-IIIQ, arts. 56.1.4, 60–62: os danos decorrentes do desmembreamento do terreno retido constituem um fator de avaliação obrigatório; indenização especial quando o restante for utilizado para obras; o órgão adquirente pode tomar posse do restante quando a reivindicação parcial for igual ou superior ao todo; terrenos adjacentes danificados sem que tenha ocorrido uma desapropriação são passíveis de indenização. Não há compensação por valorização nos arts. 54–66. [e-qanun.az]	P
depreciação compensável	Bolívia	Regulamento de 4 de abril de 1879, art. 19: o *deméito* que possa resultar da ocupação parcial e da divisão do imóvel na parte não adquirida será pago a título de indenização por danos; os custos da avaliação do proprietário estão incluídos no preço. [lexivox.org]	† M
depreciação compensável	Guiana	Cap. 62:05 ss. 18(b), 21, 11: indenização por danos decorrentes da desapropriação; a avaliação pode considerar obras de adaptação acordadas; danos indiretos são indenizáveis quando não houver expropriação de terras. Não há menção à compensação por valorização no texto. [mola.gov.gy]	P
prorrogação a pedido do proprietário	Lituânia	Žemės įstatymas art. 46(10): um remanescente pequeno ou inutilizável é, a pedido do proprietário, considerado, juntamente com a parcela, como uma única parcela — incorporado a ela. [e-seimas.lrs.lt]	P
prorrogação a pedido do proprietário	Eslováquia	Lei nº 282/2015 § 2(4)–(5): a desapropriação se estende ao restante do imóvel quando o proprietário não pudesse utilizá-lo, ou pudesse utilizá-lo apenas com dificuldades desproporcionais, mediante objeção do proprietário apresentada, o mais tardar, na audiência oral. [Slov-Lex]	P
prorrogação a pedido do proprietário	Croácia	Lei sobre a desapropriaçãoštenju art. 10: a parte restante é desapropriada a pedido do proprietário quando este não tiver interesse econômico em utilizá-la, levando-se em consideração a diminuição de seu valor. [Narodne novine]	P
prorrogação a pedido do proprietário	Armênia	Lei HO-185-N art. 5(2): o proprietário pode exigir a alienação do remanescente quando este perder seu significado econômico ou funcional, quando pelo menos 75 por cento do todo for ocupado, ou quando o valor de mercado do remanescente cair em pelo menos 25 por cento. [arlis.am]	P

Classe	Jurisdição	Disposição, com a observação do departamento	Src
prorrogação a pedido do proprietário	Equador	LOSNCP art. 64; COGEP art. 96(5): o proprietário pode exigir a desapropriação total quando lhe restar menos de 15% do imóvel, seja em área ou em valor; um remanescente inferior ao lot size estabelecido pelo município deve ser desapropriado. O COGEP art. 96(2) também determina a dedução da *mais-valiaía* em caso de desapropriação parcial — registrada na base de dados ao lado desta linha. [Portal SERCOP ; Defensoría Púbiblioteca pública]	† M
prorrogação a pedido do proprietário	Paraguai	Lei 5389/2015, art. 6; Estatuto Agrário art. 99: aquisição total a pedido do proprietário, dentro de limites fixos para áreas urbanas e rurais; o paralelo agrário permite a compra ou permuta de um remanescente que tenha perdido consideravelmente seu valor de uso produtivo. [bacn.gov.py]	P

Um caso negativo comprovado. Um instrumento não previa o remanescente : a Lei de Terras do Governo de Malta regula as expropriações parciais ao limitar o que pode ser expropriado — as regras do "todo da casa", do "terreno para construção" e do "remanescente mínimo" dos artigos 46–48 — em vez de por meio de um critério de separação ou valorização, e não foi constatada nenhuma compensação [legislation.mt, primária]. Esta é a conclusão do departamento sobre o texto desse instrumento, e apenas sobre ele.

E. Os estados

As afirmações a seguir respondem a uma pergunta para cada país estudado neste departamento: até que ponto a legislação do nível imediatamente inferior ao nacional influencia a avaliação imobiliária? O governo federal ou central está presente em todos os casos; o que varia é o que o nível abaixo dele acrescenta. Quando esse nível não possui competência legislativa sobre imóveis, a afirmação indica isso, pois um leitor que não receba essa informação não consegue distinguir um país analisado de um não analisado.

As afirmações contidas nesta seção constituem o resumo provisório do departamento. Ao contrário das Tabelas A a D, elas não foram verificadas em relação aos textos oficiais e não estão incluídas nas linhas contabilizadas acima como baseadas em fontes primárias.

Estados Unidos. Os estados têm, de modo geral, influência **decisiva** sobre o direito imobiliário, exceto no que diz respeito a empréstimos e à responsabilidade do avaliador. Desapropriação, tributação, direito de família, sucessões, sociedades e seguros são de competência estadual, e as regras de cada estado diferem; o próprio USPAP se aplica aos avaliadores por meio de regulamentos estaduais de licenciamento, que variam quanto à extensão de sua adoção. Os empréstimos são regulamentados em nível nacional, e a responsabilidade do avaliador está sujeita a uma regulamentação federal por meio da Lei de Habitação Justa (Fair Housing Act) e da Lei de Oportunidades Iguais de Crédito (ECOA). Os cinquenta estados e o Distrito de Columbia são mencionados da maneira usual e não estão listados aqui.

Canadá. As províncias têm, de modo geral, influência **decisiva** sobre o direito imobiliário. Os direitos de propriedade e os direitos civis são de competência provincial, e cada província possui sua própria legislação e tribunal de desapropriação; a lei federal abrange apenas as desapropriações federais, e o direito civil de Quebec difere em sua natureza do direito consuetudinário das demais províncias. As dez províncias são: Alberta; Colúmbia Britânica; Manitoba; Novo Brunswick; Terra Nova e Labrador; Nova Escócia; Ontário; Ilha do Príncipe Eduardo; Quebec (*Québec*); e Saskatchewan. Os três territórios são: Territórios do Noroeste; Nunavut; e Yukon.

Argentina. As províncias têm, de modo geral, um impacto **decisivo** no direito imobiliário. Cada província legisla sobre seu próprio procedimento de desapropriação e imposto sobre os imóveis, no âmbito da Lei nacional 21.499, e as comissões provinciais de avaliação fixam os valores. As vinte e três províncias são: Buenos Aires; Catamarca; Chaco; Chubut; Có órdoba; Corrientes; Entre Rí os; Formosa; Jujuy; La Pampa; La Rioja; Mendoza; Misiones; Neuquén; Rí o Negro; Salta; San Juan; San Luis; Santa Cruz; Santa Fé; Santiago del Estero; Terra do Fogo; e Tucumá n, juntamente com a Cidade Autônoma de Buenos Aires.

Brasil. Os estados têm, de modo geral, um impacto **marginal** sobre o direito imobiliário. A desapropriação é de competência federal: o Decreto-Lei 3.365/1941 se aplica em todo o território nacional, e os estados aprovam poucas leis que abordem a avaliação. O imposto sobre os imóveis é definido abaixo do nível abordado nestas notas.

México. Os estados têm, de modo geral, um impacto **decisivo** no direito imobiliário. Cada estado possui sua própria legislação de desapropriação e seu próprio mecanismo de *valor fiscal*, paralelamente à Lei Federal de Desapropriaçãoó, e os cadastros estaduais estabelecem o valor mínimo que serve de base para a medida federal.

Bolívia. De modo geral, os departamentos exercem um impacto **significativo** sobre o direito imobiliário no âmbito das autonomias plurinacionais, embora o regime agrário abordado nesta edição seja de âmbito nacional.

Chile. De modo geral, as regiões **não** têm impacto sobre a legislação imobiliária. A desapropriação e a avaliação são de competência nacional, e o SII realiza a reavaliação de forma centralizada; os municípios cobram a contribuição, mas não definem o *avalúo*.

Colômbia, Peru, Costa Rica, Guatemala, Panamá, Uruguai, Paraguai, Equador. Estados unitários. Em cada um deles, a medida de desapropriação e as regras de avaliação são nacionais.

Ilhas Virgens Britânicas. Um território de ultramar; não há nível hierárquico inferior ao governo territorial para esses fins.

Alemanha. Os estados têm, de modo geral, influência **significativa** no direito imobiliário. O método de avaliação é federal e uniforme: a avaliação do valor de mercado (*Immobilienwertermittlungsverordnung*) é realizada de acordo com o Código de Construção (Baugesetzbuch) e não varia. O que os estados organizam são os "*Gutachterausschüsse* ", os comitês que publicam os "*Bodenrichtwerte* ", nos quais se baseiam as avaliações comparativas. O leitor precisa saber em qual estado os dados de referência foram produzidos, mas não precisa saber qual é o método. Os dezesseis estados (*Länder*) são: Baden-Wü rtemberg; Baviera (*Bayern*); Berlim; Brandemburgo; Bremen; Hamburgo; Hesse (*Hessen*); Baixa Saxônia (*Niedersachsen*); Meclemburgo-Pomerânia Ocidental (*Mecklenburg-Vorpommern*); Renânia do Norte-Vestfália (*Nordrhein-Westfalen*); Renânia-Palatinado (*Rheinland-Pfalz*); Sarre; Saxônia (*Sachsen*); Saxônia-Anhalt (*Sachsen-Anhalt*); Schleswig-Holstein; e Turíngia (*Thüringen*). Berlim, Hamburgo e Bremen são cidades-estado, sendo cada uma delas simultaneamente um estado e um município.

Áustria. Os estados têm, de modo geral, influência **significativa** no direito imobiliário. A lei federal EisbEG e a LBG regulam as desapropriações abordadas nesta edição, mas a desapropriação para estradas estaduais e grande parte da legislação de construção e planejamento são de competência estadual. Os nove estados (*Länder*) são: Burgenland; Caríntia (*Kärnten*); Baixa Áustria (*Niederösterreich*); Alta Áustria (*Oberösterreich*); Salzburgo; Estíria (*Steiermark*); Tirol (*Tirol*); Vorarlberg; e Viena (*Wien*).

Suíça. Os cantões têm, de modo geral, influência **decisiva** sobre o direito imobiliário. A lei federal de desapropriação (Enteignungsgesetz) abrange projetos federais; todo o restante é de competência cantonal, sendo que cada cantão legisla sobre seu próprio procedimento de desapropriação, e o planejamento é de responsabilidade dos cantões, dentro do quadro legal federal. A "*Mehrwertabgabe* " (taxa de planejamento) abordada nesta edição é o exemplo mais claro: a Lei Federal de Planejamento Territorial (Raumplanungsgesetz) exige a cobrança da taxa e deixa sua alíquota e seu escopo a cargo dos cantões, de modo que a mesma regra gera valores diferentes em cada um deles. Os vinte e seis cantões, em seus nomes em alemão, com a versão em francês ou italiano indicada quando essa for a língua majoritária do próprio cantão, são: Aargau; Appenzell Ausserrhoden; Appenzell Innerrhoden; Basel-Landschaft; Basel-Stadt; Berna; Freiburg (*Fribourg*); Genf (*Genève*); Glarus; Graubü nden; Jura; Lucerna; Neuchâtel (*Neuchâtel*); Nidwalden; Obwalden; Schaffhausen; Schwyz; Solothurn; St. Gallen; Ticino (*Ticino*); Thurgau; Uri; Vaud (*Vaud*); Valais (*Valais*); Zug; e Zü rich.

Bélgica. As regiões têm, de modo geral, um impacto **decisivo** no direito imobiliário. O processo de desapropriação foi regionalizado e é regulamentado separadamente por cada região; a linha da Tabela A refere-se ao decreto flamengo . As três regiões são a Flandres (*Vlaanderen*); a Valônia (*Wallonie*); e Bruxelas-Capital (*Bruxelles-Capitale / Brussel-Hoofdstad*).

Espanha. As comunidades autônomas têm, de modo geral, um impacto **significativo** no direito imobiliário. A Lei de Expropriaçón Forzosa é de âmbito nacional, mas o planejamento urbano é de competência autônoma e dá origem às desapropriações. As dezessete comunidades são: Andaluzia (*Andalucía*); Aragão (*Aragón*); Astúrias; Ilhas Baleares (*Illes Balears*); País Basco (*Euskadi / País Vasco*); Ilhas Canárias (*Canarias*); Cantábria; Castela e León (*Castilla y León*); Castela-La Mancha (*Castilla-La Mancha*); Catalunha (*Catalunya / Cataluña*); Extremadura; Galícia; La Rioja; Madri; Múrcia; Navarra (*Navarra / Nafarroa*); e Valência (*Comunitat Valenciana*), com as cidades autônomas de Ceuta e Melilha.

Itália. As regiões têm, de modo geral, um impacto **significativo** no direito imobiliário. O DPR 327/2001 é de âmbito nacional, mas as vinte regiões legislam sobre o uso do solo, e cinco delas possuem estatutos especiais com competências mais amplas: Friuli-Venezia Giulia; Sardenha (*Sardegna*); Sicília (*Sicilia*); Trentino-Alto Adige (*Südtirol*); e Vale de Aosta (*Valle d'Aosta*).

França, Países Baixos, Portugal, Grécia, Irlanda, Luxemburgo, Malta, Chipre, Dinamarca, Suécia, Finlândia, Noruega, Estônia, Letônia, Lituânia, Croácia, Polônia, Tchequia, Eslováquia, Eslovênia, Hungria, Bulgária, Romênia e Moldávia. Estados unitários. Em cada um deles, a medida de desapropriação e as regras de avaliação registradas nas Tabelas A a D são de âmbito nacional, e as subdivisões não têm competência legislativa sobre elas.

Inglaterra e País de Gales, Escócia, Irlanda do Norte. O Reino Unido não constitui uma única jurisdição para esses fins, e este departamento já o trata como três. A Escócia possui um sistema jurídico separado, com seu próprio direito imobiliário e sua própria legislação sobre desapropriação; a Irlanda do Norte legisla de forma independente; e o País de Gales possui competência delegada em matéria de planejamento e habitação, embora compartilhe o direito imobiliário da Inglaterra. O impacto do nível subnacional é, portanto, **decisivo**, e uma propriedade constitui autoridade para sua própria jurisdição.

Geórgia, Armênia, Azerbaijão. Estados unitários. Em cada um deles, a medida de desapropriação é de âmbito nacional. As repúblicas autônomas da Geórgia — Abkházia e Adjara — e a República Autônoma de Nakhchivan, do Azerbaijão, possuem autonomia formal, cujo alcance prático não é definido neste texto.

Emirados Árabes Unidos. Os emirados têm, de modo geral, um impacto **decisivo** no direito imobiliário. O registro de terras e imóveis é de competência de cada emirado, e Dubai e Abu Dhabi mantêm regimes distintos e registros separados. Os sete emirados são: Abu Dhabi; Dubai; Sharjah; Ajman; Umm al-Quwain; Ras al-Khaimah; e Fujairah.

Iraque. As províncias e a Região do Curdistão têm, de modo geral, um impacto **significativo** no direito imobiliário; a Região do Curdistão legisla de forma independente e sua administração fundiária difere da federal.

Egito, Marrocos, Tunísia, Argélia, Jordânia, Kuwait, Catar, Omã, Arábia Saudita, Israel,ürquia. Estados unitários. Em cada um deles, a medida de desapropriação e as regras de avaliação são de âmbito nacional; as províncias e os governorados administram, em vez de legislar.

Nigéria. Os estados têm, de modo geral, um impacto **decisivo** no direito imobiliário. A Lei de Uso do Solo atribui a propriedade de todas as terras de cada estado ao governador desse estado; assim, o titular adquire do estado o direito de ocupação, e a indenização se refere às benfeitorias não amortizadas, e não ao valor do terreno. Existem trinta e seis estados e o Território da Capital Federal.

África do Sul. As províncias têm, de modo geral, um impacto **significativo** no direito imobiliário; a desapropriação é uma competência concorrente e o planejamento é de competência provincial. As nove províncias são: Cabo Oriental; Estado Livre; Gauteng; KwaZulu-Natal; Limpopo; Mpumalanga; Cabo do Norte; Noroeste; e Cabo Ocidental.

Etiópia. Os estados regionais têm, de modo geral, um impacto **significativo** no direito imobiliário; a terra é de propriedade pública e é administrada regionalmente.

Quênia. De modo geral, os condados exercem uma influência **significativa** sobre o direito imobiliário. O Quênia é um Estado unitário, mas com descentralização: quarenta e sete condados possuem assembleias legislativas, e as competências em matéria fundiária são compartilhadas entre os governos nacional e dos condados.

Angola, República Democrática do Congo. Em ambos os países existem províncias; o alcance de sua competência legislativa sobre o território não está definido neste documento.

Índia. Os estados têm, de modo geral, um impacto **decisivo** sobre a legislação imobiliária. A propriedade da terra é uma competência da Lista Estadual; a aquisição e a requisição são de competência concorrente, e vários estados promulgaram suas próprias emendas à Lei nacional de 2013; portanto, a norma aplicável é a do estado.

Paquistão. De modo geral, as províncias exercem influência **decisiva** sobre a legislação imobiliária; a propriedade da terra é de competência provincial, e as províncias estabelecem suas próprias regras de aquisição. As quatro províncias são: Baluchistão; Khyber Pakhtunkhwa; Punjab; e Sindh, além do Território da Capital Islamabad.

Malásia. De modo geral, os estados exercem influência **decisiva** sobre a legislação imobiliária. A propriedade fundiária é uma competência estadual nos termos da Constituição Federal, administrada por meio do Código Nacional de Propriedade Fundiária pelos órgãos estaduais responsáveis pela gestão fundiária, e Sabah e Sarawak possuem regulamentos fundiários próprios.

Japão. As prefeituras têm, de modo geral, um impacto **significativo** no direito imobiliário. A legislação fundiária é de âmbito nacional, mas a pesquisa prefectural sobre preços de terrenos ocorre paralelamente ao preço de terrenos publicado pelo governo nacional; assim, os órgãos prefecturais produzem valores de referência utilizados na avaliação. Existem quarenta e sete prefeituras.

Indonésia. De modo geral, as províncias exercem uma influência **significativa** sobre a legislação imobiliária no âmbito da autonomia regional, embora o registro e a aquisição de terras sejam de competência do órgão nacional.

Coreia do Sul, Taiwan, Tailândia. O nível subnacional, de modo geral, **não** exerce influência legislativa sobre o direito imobiliário; em cada um desses países, a legislação sobre aquisição e as regras de avaliação são de âmbito nacional.

Austrália. Os estados têm, de modo geral, influência **decisiva** sobre o direito imobiliário. O direito fundiário e a desapropriação são de competência estadual, sendo que cada estado possui sua própria lei de desapropriação e seu próprio tribunal; a Lei da Commonwealth abrange apenas as desapropriações realizadas pela Commonwealth. Os seis estados são Nova Gales do Sul; Queensland; Austrália do Sul; Tasmânia; Vitória; e Austrália Ocidental, além do Território da Capital Australiana e do Território do Norte.

Nova Zelândia. Um Estado unitário; as regiões não têm competência legislativa sobre o direito imobiliário, e a Lei de Obras Públicas se aplica em todo o país.

Verificação

Nas quatro tabelas, a base de dados complementar contém cento e dezoito linhas. Noventa e oito delas se baseiam em uma fonte oficial primária; as linhas restantes apresentam os marcadores indicados em (treze espelhos consolidados, cinco transcrições marcadas, dois comentários ou resumos oficiais). Os oito termos técnicos definidos acima são reproduzidos, um a um, pelos fatos de `term_coined/2` .

Base de verificação. As linhas são verificadas em relação às fontes específicas de cada linha citando-as nas etapas realizadas para esta edição: a verificação do resumo regional; a etapa de verificação terminológica de 28 de agosto a 1º de setembro de 2026, cujos resultados estão documentados, com as fontes, na entrada 013 de Fundamentos (Divergência Terminológica); a revisão de adições da UE de 2 de setembro de 2026, que adicionou as linhas de onze jurisdições da União Europeia (Bélgica, Luxemburgo, Áustria, Estônia, Letônia, Lituânia, Eslováquia, Croácia, Grécia, Chipre e Malta); a revisão de adições da mesma data, que acrescentou as linhas de mais nove jurisdições (Geórgia, Armênia, Azerbaijão, Equador, Paraguai, Uruguai, Bolívia, Guiana e Tailândia); e, em 19 de setembro de 2026, a verificação no Legifrance da linha de desconsideração francesa da Tabela C, com a releitura nos portais oficiais (Legifrance, gesetze-im-internet.de, e-Sbírka) das demais linhas francesas e das linhas alemãs e tchecas, lidas pela primeira vez em consolidações privadas. As linhas cujos instrumentos não são tratados em um compêndio regional permanecem na atualização que as verificou. Todas as onze jurisdições adicionadas na lista de adições da UE são Estados-membros da UE e partes da Convenção Europeia dos Direitos Humanos; como em todo o documento, cada entrada continua sendo uma afirmação exclusivamente sobre o texto do instrumento nacional, e nenhuma afirmação relativa ao direito supranacional é feita.

Cada afirmação comparável quantificada nesta seção — cada frase da forma “das regras N verificadas, k …” — é declarada no arquivo complementar como um fato `quantified_claim/2` e recalculada de forma independente a partir da base de fatos por um predicado `computed/2` ; cada uma dessas frases neste arquivo está ao lado de um comentário de origem que indica seu predicado. O `check/0` do companheiro verifica, na seguinte ordem: o fechamento do vocabulário; que cada fato possua uma entrada `verified_source/2` ; que cada termo cunhado usado aqui tenha seu espelho `term_coined/2` ; que cada número afirmado seja igual ao seu recálculo; que nenhuma jurisdição pertença a duas classes de dispositivos sem uma anotação expressa `both_classes/3` ; e que cada linha listada com chave diferente daquela do projeto adquirente seja uma linha de dispositivo . O `check/0` foi executado neste texto antes da impressão. O documento complementar, localizado ao lado deste arquivo na árvore de código-fonte da edição, em `recent-court-cases/recent-court-decisions-synthesis/devices.pl` , está reproduzido na íntegra no apêndice e é executado com `swipl -g check -t halt devices.pl` .

Apêndice: a base de dados complementar (devices.pl)

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

% devices.pl -- machine-checked companion to
%   "The Measure, the Date, and the Device: statutory form in the
%    instruments verified (C4)"
%   The Valuation Engineer, Vol. 1, Issue 2 (Fall 2026),
%   Recent Court Decisions department.
%
% Run:  swipl -g check -t halt devices.pl
%
% Every quantified comparative claim printed in the section is asserted
```

```
% here as quantified_claim/2 and independently recomputed from the fact
% base by computed/2; check/0 fails if any recomputation disagrees, if
% any vocabulary is open, if any fact lacks a source, if any coined term
% lacks a term_coined/2 fact, if any jurisdiction sits in two device
% classes without a both_classes/3 annotation, or if a keyed_otherwise/3
% fact names no device row.
%
% Source-quality vocabulary (closed):
%   primary       -- official portal of the enacting state
%   mirror        -- consolidated unofficial mirror of the text
%   transcription -- marked transcription (e.g. Wikisource; corrected
%                    departmental transcription; machine OCR of an
%                    official scan)
%   commentary    -- official summaries or cited commentary
%
% All facts describe instrument TEXT as last re-consulted 2026-08-31
% (original corpus) or 2026-09-02 (the rows of the eleven EU
% jurisdictions added in the EU-additions pass, and the rows of the
% nine further jurisdictions -- Georgia, Armenia, Azerbaijan, Ecuador,
% Paraguay, Uruguay, Bolivia, Guyana and Thailand -- added in the
% additions pass, both of 2 September 2026), or 2026-09-19 (the France
% disregard row, added and verified on legifrance.gouv.fr on that
% date; on the same date the other three France rows, the two Germany
% rows and the three Czechia rows, first read on private
% consolidations, were re-read on legifrance.gouv.fr,
% gesetze-im-internet.de and e-sbirka.gov.cz, and their sources
% changed to those official portals).
%
% Verification basis: rows are verified against the per-row sources
% they cite in two passes conducted for this issue -- the
% regional-digest verification, and the terminology-verification pass
% of 28 Aug - 1 Sep 2026, whose findings are documented, with sources,
% in Foundations entry 013 (Terminological Divergence).  Rows whose
% instruments are not treated in a regional digest rest on the latter
% pass.  The rows of the eleven EU jurisdictions added in this
% revision rest on the EU-additions verification pass of
% 2 September 2026; the rows of the nine further jurisdictions
% (Georgia, Armenia, Azerbaijan, Ecuador, Paraguay, Uruguay, Bolivia,
% Guyana, Thailand) rest on the additions pass of the same date.

:- discontiguous measure_rule/4.
:- discontiguous date_rule/4.
:- discontiguous device/4.
:- discontiguous remainder_rule/4.
:- discontiguous verified_source/2.
:- discontiguous rule_purpose/2.
:- discontiguous no_device_found/3.
:- discontiguous both_classes/3.

consulted_on('2026-08-31').  % original corpus
consulted_on('2026-09-02').  % EU-additions and additions passes
                             % (eleven EU + nine further jurisdictions)
consulted_on('2026-09-19').  % France disregard row; official-portal
                             % re-reading of the France, Germany and
                             % Czechia rows

% ---------------------------------------------------------------------
% Closed vocabularies
% ---------------------------------------------------------------------
valid_quality(primary).
valid_quality(mirror).
valid_quality(transcription).
valid_quality(commentary).

valid_purpose(compulsory_acquisition).
valid_purpose(war_damage_compensation).

valid_measure_class(market_value_plus_percentage).
valid_measure_class(market_value_with_percentage_reduction).
valid_measure_class(full_compensation_clause).
```

```
valid_measure_class(direct_and_necessary_damage).
valid_measure_class(higher_of_enumerated_bases).
valid_measure_class(objective_value_with_exclusions).
valid_measure_class(commercial_value_with_fiscal_floor).
valid_measure_class(committee_assessed_with_zoned_deductions).
valid_measure_class(rent_refund_plus_improvements).
valid_measure_class(area_times_unit_value_capped).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_measure_class(market_value).
valid_measure_class(open_market_value).
% Added in the additions pass of 2026-09-02 (nine further
% jurisdictions):
valid_measure_class(cadastral_value_plus_capped_percentage).
valid_measure_class(rental_and_sale_value).
valid_measure_class(market_price_with_enumerated_factors).

valid_date_anchor(project_approval_publication).
valid_date_anchor(fifteenth_day_after_announcement_period).
valid_date_anchor(expropriation_decision).
valid_date_anchor(initiation_of_justiprecio_expediente).
valid_date_anchor(first_instance_decision).
valid_date_anchor(expropriation_application).
valid_date_anchor(initiation_of_proceedings).
valid_date_anchor(dispossession).
valid_date_anchor(filing_of_action).
valid_date_anchor(prior_permitted_use).
valid_date_anchor(declaration_of_public_utility_publication).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_date_anchor(first_valuation_in_proceedings).
valid_date_anchor(inspection_day).
valid_date_anchor(valuation_report_preparation).
valid_date_anchor(date_of_expert_report).
valid_date_anchor(provisional_determination_hearing).
valid_date_anchor(notice_of_acquisition_publication).
% Added in the additions pass of 2026-09-02:
valid_date_anchor(inventory_date).
valid_date_anchor(project_announcement).
valid_date_anchor(immediately_before_expropriation).
valid_date_anchor(expropriation_zone_decree_effective).

valid_device_class(disregard).
valid_device_class(date_fixing).
valid_device_class(use_restriction).
valid_device_class(one_way_ratchet).
valid_device_class(conferral).

valid_remainder_class(set_off_permitted).
valid_remainder_class(set_off_capped).
valid_remainder_class(set_off_prohibited).
valid_remainder_class(depreciation_compensable).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_remainder_class(extension_on_owner_demand).

% ---------------------------------------------------------------------
% Coined terms.  Each mirrors one definition in the section's
% "Terms of art" block; coined_terms_in_tex/1 is the manual list of the
% terms actually used in the tex.
% ---------------------------------------------------------------------
term_coined(measure,
  'the quantity the compensation provision directs be paid, at the level of its stated formula').
term_coined(device,
  'the structural mechanism by which an instrument controls the influence, on the compensation figure, of the
       expropriation itself or of a public project the text connects to the taking (in seven rows keyed otherwise:
       Germany, the imminent expropriation; Egypt, a prior project; Portugal, the declaration of public utility
       itself; Cyprus, requisition-period works; Malta, works of a competent authority; Ecuador, public works and
       other causes foreign to the owner''s action; France, beside the announcement of the works, the prospect of
       land-use-rule changes and recent public works generally)').
term_coined(disregard,
  'a textual instruction that a stated influence on value be left out of account in the valuation itself').
term_coined(date_fixing,
```

```
  'control effected by anchoring the valuation to a time at or before which the project influence is treated as not
      yet embedded in value').
term_coined(use_restriction,
  'control effected by confining the considerable state or use of the property to one fixed independently of the
      project').
term_coined(one_way_ratchet,
  'a provision under which the anchored figure may move in one stated direction only').
term_coined(conferral,
  'an instruction that value attributable to the expropriation-purpose designation be counted where it favours the
      owner').
term_coined(set_off,
  'deduction from compensation for the part taken of a works-caused increase in the value of the part retained').

coined_terms_in_tex([measure, device, disregard, date_fixing,
                     use_restriction, one_way_ratchet, conferral,
                     set_off]).

% ----------------------------------------------------------------------
% A. THE MEASURE -- measure_rule(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% ----------------------------------------------------------------------
measure_rule(sweden, 'Expropriationslagen (1972:719) ch. 4',
             market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-sweden, 'riksdagen.se').
rule_purpose(sweden, compulsory_acquisition).

measure_rule(finland, 'Law 520/2025, secs. 30 and 38 a',
             market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-finland, 'finlex.fi').
rule_purpose(finland, compulsory_acquisition).

measure_rule(italy, 'DPR 327/2001 art. 37, as amended by L. 244/2007',
             market_value_with_percentage_reduction, primary).
verified_source(measure-italy, 'normattiva.it').
rule_purpose(italy, compulsory_acquisition).

% Verified against grundloven.dk, a dedicated but unofficial text;
% retsinformation.dk unreachable at verification.
measure_rule(denmark, 'Grundlov sec. 73',
             full_compensation_clause, mirror).
verified_source(measure-denmark, 'grundloven.dk').
rule_purpose(denmark, compulsory_acquisition).

measure_rule(netherlands, 'Omgevingswet art. 15.18',
             direct_and_necessary_damage, primary).
verified_source(measure-netherlands, 'iplo.nl').
rule_purpose(netherlands, compulsory_acquisition).

measure_rule(norway, 'Vederlagslova secs. 4-7',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-norway, 'lovdata.no').
rule_purpose(norway, compulsory_acquisition).

measure_rule(czechia,
             'Act 184/2006 Sb. sec. 10(4), with Act 151/1997 Sb. sec. 2',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-czechia, 'e-sbirka.gov.cz').
rule_purpose(czechia, compulsory_acquisition).

measure_rule(poland, 'UGN arts. 134(3)-(4)',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-poland, 'isap.sejm.gov.pl').
rule_purpose(poland, compulsory_acquisition).

measure_rule(argentina, 'Ley 21.499 art. 10',
             objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-argentina, 'infoleg.gob.ar').
rule_purpose(argentina, compulsory_acquisition).

% Valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efectivo ou
% possivel numa utilizacao economica normal, with the art. 23(2)
```

```
% enumerated exclusions.  Verified against the archived official
% gazette PDF (Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999, files.dre.pt
% via Wayback), cross-checked with the pgdlisboa.pt consolidation
% (current through Lei 56/2008).
measure_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes (Lei 168/99) art. 23(1)-(2)',
             objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-portugal,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').
rule_purpose(portugal, compulsory_acquisition).

measure_rule(mexico,
             'Ley de Expropiacion art. 10 (unamended since DOF 27-01-2012)',
             commercial_value_with_fiscal_floor, primary).
verified_source(measure-mexico, 'diputados.gob.mx').
rule_purpose(mexico, compulsory_acquisition).

measure_rule(qatar, 'Law 8/2022 arts. 27-29',
             committee_assessed_with_zoned_deductions, primary).
verified_source(measure-qatar, 'almeezan.qa').
rule_purpose(qatar, compulsory_acquisition).

measure_rule(nigeria, 'Land Use Act s. 29',
             rent_refund_plus_improvements, commentary).
verified_source(measure-nigeria, 'official summaries').
rule_purpose(nigeria, compulsory_acquisition).

% Different purpose: war-damage compensation, not compulsory acquisition.
measure_rule(ukraine, 'Law 2923-IX art. 8(4); CMU Resolution 600/2023',
             area_times_unit_value_capped, primary).
verified_source(measure-ukraine, 'zakon.rada.gov.ua').
rule_purpose(ukraine, war_damage_compensation).

% --- EU additions, verified 2026-09-02.  All eleven jurisdictions
% below are EU member states and ECHR parties; every fact remains a
% claim about national instrument text only. ---

% Keyed to the Flemish decree (the procedure is regional; the Walloon
% decree of 22-11-2018 and, in Brussels, the federal law of 1962 are
% not rowed).  The decree restates Const. art. 16 and states no
% formula beyond fair and prior compensation (billijke en
% voorafgaandelijke schadeloosstelling).
measure_rule(belgium,
             'Vlaams Onteigeningsdecreet art. 3, par. 5, with Const. art. 16',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-belgium, 'ejustice.just.fgov.be (Justel)').
rule_purpose(belgium, compulsory_acquisition).

% The 1979 law prescribes procedure, not method; the measure is the
% constitutional juste indemnite (Const. art. 36).
measure_rule(luxembourg,
             'Const. art. 36; Loi du 15 mars 1979 (no formula stated)',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-luxembourg, 'legilux.public.lu').
rule_purpose(luxembourg, compulsory_acquisition).

% Schadloshaltung for all pecuniary disadvantages caused by the
% expropriation (EisbEG, with ABGB par. 365); in the judicial phase
% the LBG directs the Verkehrswert as the default measure.
measure_rule(austria,
             'EisbEG par. 4(1), with ABGB par. 365; LBG par. 2',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-austria, 'ris.bka.gv.at').
rule_purpose(austria, compulsory_acquisition).

% Statute correction: the governing act since 2018 is KAHOS, whose
% sec. 48 repealed the Immovables Expropriation Act (KASVS, 1995).
% Turuvaartus (market value) plus direct pecuniary damage and lost
% income (sec. 11(2)); a natural person's dwelling at land market
% value plus the building's construction cost (sec. 12(5)).
measure_rule(estonia, 'KAHOS secs. 11(2), 12(4)-(5)',
```

```
            market_value, primary).
verified_source(measure-estonia,
  'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').
rule_purpose(estonia, compulsory_acquisition).

% Sec. 21 equivalence formula; sec. 22(1) market value plus losses;
% sec. 22(4) plus five percent where the property is the owner's
% only dwelling.
measure_rule(latvia, 'Alienation Law (2010) secs. 21, 22(1), 22(4)',
            full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-latvia, 'likumi.lv').
rule_purpose(latvia, compulsory_acquisition).

% Money at market value plus enumerated consequential losses; a
% dwelling by at least two valuation methods, the higher value paid.
measure_rule(lithuania,
            'Zemes istatymas art. 47(1); Civil Code art. 4.100(2)',
            market_value, primary).
verified_source(measure-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').
rule_purpose(lithuania, compulsory_acquisition).

% Vseobecna hodnota (general value) on an expert opinion not older
% than two years, the award floored at that value; Decree 492/2004
% Annex 3 defines the objectivised most probable price.
measure_rule(slovakia,
            'Act 282/2015 Z. z. sec. 4(3); Decree 492/2004 Z. z.',
            objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-slovakia, 'slov-lex.sk').
rule_purpose(slovakia, compulsory_acquisition).

measure_rule(croatia,
            'Zakon o izvlastenju (NN 74/14) art. 11, as replaced by NN 69/17; art. 46(1)',
            market_value, primary).
verified_source(measure-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').
rule_purpose(croatia, compulsory_acquisition).

% Pliris apozimiosi (full compensation) corresponding to the value of
% the property; adjacent and like-kind properties and revenue as the
% evidentiary criterion.
measure_rule(greece, 'Const. art. 17(2); N. 2882/2001 art. 13(1)',
            full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').
rule_purpose(greece, compulsory_acquisition).

measure_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(a)', open_market_value, mirror).
verified_source(measure-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').
rule_purpose(cyprus, compulsory_acquisition).

% Statute correction: Cap. 88 (Land Acquisition Ordinance, 1935) was
% repealed in 2017; the governing act is the Government Lands Act.
measure_rule(malta, 'Government Lands Act (Cap. 573) art. 61(1)(a)-(b)',
            open_market_value, primary).
verified_source(measure-malta, 'legislation.mt').
rule_purpose(malta, compulsory_acquisition).

% --- Additions pass, verified 2026-09-02: Georgia, Armenia and
% Azerbaijan (South Caucasus); Ecuador, Paraguay, Uruguay, Bolivia and
% Guyana (Latin America and the Guianas); and Thailand.  Every fact
% remains a claim about national instrument text only. ---

% Money or other property having the same market value as the
% expropriated property (art. 1(f)); the expropriator's
% independent-expert valuation is a statutory floor (art. 6(2)); final
% evaluation, on dispute, by the court on an independent expert's
% market-value opinion (arts. 8-9).
measure_rule(georgia, 'Law 2349/1999 arts. 1(f), 6(2), 9',
            market_value, primary).
verified_source(measure-georgia,
  'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023; official EN translation)').
rule_purpose(georgia, compulsory_acquisition).
```

```
% Art. 11(1): the amount fifteen percent above the market value of
% the property being alienated is deemed equivalent; a second,
% conduct-conditional 15 percent on agreement and timely vacation
% (art. 11(1.1)); derelict-dwelling carve-out at comparable sound
% value minus 30 percent (art. 11(4.3)).
measure_rule(armenia, 'Law HO-185-N arts. 11(1), 11(1.1), 11(4.3)',
             market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-armenia,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').
rule_purpose(armenia, compulsory_acquisition).

% Fair compensation (art. 54.1) computed by the market price (art. 58)
% or the restoration price (art. 59, replacement cost without
% depreciation deduction), the HIGHER applying where both methods are
% available (art. 55.2); disturbance, a graduated dwelling hardship
% payment and interest sit outside the value figure.
measure_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 54.1, 55.2, 58, 59',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').
rule_purpose(azerbaijan, compulsory_acquisition).

% Negotiated price capped at the municipal cadastral avaluo (of the
% predial-tax year before the anuncio del proyecto, or the
% declaratoria for non-works acquisitions) plus at most 10 percent,
% minus works-derived plusvalia; failing agreement the administrative
% act takes the avaluo as price and the owner contests the justa
% valoracion judicially.  A price CEILING -- the inverse of Mexico's
% fiscal floor.
measure_rule(ecuador, 'LOSNCP arts. 62-63 (as substituted, R.O. 140-4S, 7-X-2025)',
             cadastral_value_plus_capped_percentage, mirror).
verified_source(measure-ecuador,
  'portal.compraspublicas.gob.ec (SERCOP; Lexis consolidation to 7-X-2025)').
rule_purpose(ecuador, compulsory_acquisition).

% Corridor measure: justiprecio at the market value of the property
% plus the improvements introduced (art. 10), fixed by the MOPC
% valuation department (art. 2(e)) and capping the indemnity save
% judicial contradiction (art. 31).  The agrarian track (Estatuto
% Agrario art. 102) is recorded here, not as a second row.
measure_rule(paraguay, 'Ley 5389/2015 arts. 2(e), 10, 31',
             market_value, primary).
verified_source(measure-paraguay,
  'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 full text, promulgated 8-I-2015)').
rule_purpose(paraguay, compulsory_acquisition).

% Art. 29: value of the property in the period immediately before the
% expropriation, plus damages that are its forced consequence;
% hypothetical or future advantages and late-registered contracts
% excluded; art. 28 brackets the award between the Administration's
% offer and the owner's demand.
measure_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29, with art. 28',
             objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-uruguay,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, pp. 23-26; amendment texts)').
rule_purpose(uruguay, compulsory_acquisition).

% General regime: the value en renta y venta of the estate (art. 19)
% plus consequential damages (art. 7), by party-named peritos with a
% third in discord.
measure_rule(bolivia, 'Reglamento 4-4-1879 arts. 7 and 19 (Ley 30-12-1884)',
             rental_and_sale_value, mirror).
verified_source(measure-bolivia,
  'lexivox.org (BO-DS-18790404; BO-L-18841230-2), sourced from gacetaoficialdebolivia.gob.bo').
rule_purpose(bolivia, compulsory_acquisition).

% Agrarian regime, keyed separately: market value of the land,
% improvements, productive and conservation investments, fixed
% administratively; the original 1996 art. 60 measured by the owner's
% own two-year tax declarations, replaced 2006.
```

```
measure_rule(bolivia_agrarian, 'Ley 1715 art. 60 (text of Ley 3545 art. 35)',
             market_value, primary).
verified_source(measure-bolivia_agrarian,
  'gacetaoficialdebolivia.gob.bo (norm 4015, Ley 3545 full text)').
rule_purpose(bolivia_agrarian, compulsory_acquisition).

% S. 18(a): market value at the Gazette publication of the s. 3 order;
% heads for severance, injurious affection and removal; s. 19
% discretionary additional percentage at the date of the award.
measure_rule(guyana, 'Cap. 62:05 ss. 15, 18 and 19', market_value, primary).
verified_source(measure-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').
rule_purpose(guyana, compulsory_acquisition).

% Committee-fixed price, five factors taken together, the market price
% first among them (s. 20(1)-(5)); carried over to the compensation
% fixed at the expropriation stage (s. 38).
measure_rule(thailand,
  'Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property B.E. 2562 (2019) ss. 20, 38',
  market_price_with_enumerated_factors, primary).
verified_source(measure-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').
rule_purpose(thailand, compulsory_acquisition).

% ---------------------------------------------------------------------
% B. THE DATE -- date_rule(Jurisdiction, Provision, Anchor, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
date_rule(japan, 'Land Expropriation Act art. 71',
          project_approval_publication, primary).
verified_source(date-japan, 'elaws.e-gov.go.jp').

date_rule(taiwan,
          'Land Expropriation Act art. 30; Enforcement Rules art. 30',
          fifteenth_day_after_announcement_period, primary).
verified_source(date-taiwan, 'law.moj.gov.tw').

date_rule(qatar, 'Law 8/2022 art. 11',
          expropriation_decision, primary).
verified_source(date-qatar, 'almeezan.qa').

date_rule(spain, 'LEF art. 36',
          initiation_of_justiprecio_expediente, primary).
verified_source(date-spain, 'boe.es').

% Anchored to publication of the declaracao de utilidade publica (DUP);
% the sum is then updated to the final decision per the consumer price
% index excluding housing (INE).  NOT a device row: the project's
% influence is controlled by art. 23(2), not by the date.
date_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 23(1) with art. 24(1)',
          declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-portugal,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').

date_rule(france, 'Code de l''expropriation art. L. 322-2',
          first_instance_decision, primary).
verified_source(date-france, 'legifrance.gouv.fr').

date_rule(czechia, 'Act 184/2006 Sb. sec. 10(5)',
          expropriation_application, primary).
verified_source(date-czechia, 'e-sbirka.gov.cz').

date_rule(slovenia, 'ZUreP-3 art. 327',
          initiation_of_proceedings, primary).
verified_source(date-slovenia, 'Uradni list RS').

date_rule(argentina, 'Ley 21.499 art. 20',
          dispossession, primary).
verified_source(date-argentina, 'infoleg.gob.ar').

date_rule(turkiye,
          'Yargitay 5. HD, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 Feb 2021 (takings without formal process)',
```

```
          filing_of_action, commentary).
verified_source(date-turkiye, 'cited commentary source').

% Statutory text only; the expropriation rulings in this issue's
% Recent Russian Court Cases (C11) do not treat this provision.
date_rule(russia, 'Zemelny Kodeks art. 56.8(5)',
          prior_permitted_use, mirror).
verified_source(date-russia, 'consolidated mirror').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% Planning-instrument takings only (art. 12bis, inserted 2013,
% reworded 2018): value as on the day before the FIRST publication in
% the Journal officiel of the relevant Government-in-council decision;
% the general evolution of prices is, however, taken into account.
% Outside art. 12bis the law fixes no valuation date.
date_rule(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 12bis',
          project_approval_publication, primary).
verified_source(date-luxembourg, 'legilux.public.lu').

% The date on which a professional valuer or the proceedings-conducting
% authority first determined the value in the proceedings; the
% authority may update the date where justified.
date_rule(estonia, 'KAHOS sec. 11(5)',
          first_valuation_in_proceedings, primary).
verified_source(date-estonia, 'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% The apsekosanas diena (inspection day), in the use lawfully
% initiated.
date_rule(latvia, 'Alienation Law secs. 19(1), 22(2)',
          inspection_day, primary).
verified_source(date-latvia, 'likumi.lv').

% Report valid twelve months; value-zone price movement between
% approval of the planning document and preparation of the report is
% counted -- the price level is taken late, the use early (see the
% use_restriction device row).
date_rule(lithuania, 'Zemes istatymas art. 47(1)',
          valuation_report_preparation, primary).
verified_source(date-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').

% No statutory anchor: the expert opinion speaks ku dnu ohodnotenia
% (as at the date of valuation) and may not be older than two years,
% leaving the effective date to the expert report.
date_rule(slovakia,
          'Act 282/2015 sec. 4(3); Decree 492/2004 Annex 3',
          date_of_expert_report, primary).
verified_source(date-slovakia, 'slov-lex.sk').

% At the first-instance expropriation decision or the settlement.
date_rule(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 46(1)',
          first_instance_decision, primary).
verified_source(date-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').

% The hearing on the provisional determination; on direct application
% for final determination, that hearing; the final hearing controls
% where it falls more than a year after the provisional one.
date_rule(greece, 'Const. art. 17(2); N. 2882/2001 art. 13(1)',
          provisional_determination_hearing, primary).
verified_source(date-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% Publication of the notice of acquisition; the partial-taking rules
% (st) and (z) likewise take the facts at that publication.
date_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(a)',
          notice_of_acquisition_publication, mirror).
verified_source(date-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').

% Value within the period of publication of the Declaration, carried
% to payment by the inflation index of the Cap. 158 schedule.
date_rule(malta, 'Government Lands Act art. 61(1)(c)',
```

```
          declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-malta, 'legislation.mt').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Art. 11(3.1): market value assessed and determined as of the day the
% valuation is carried out.
date_rule(armenia, 'Law HO-185-N art. 11(3.1)',
          valuation_report_preparation, primary).
verified_source(date-armenia,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% The siyahiya alinma tarixi (inventory date): the market price is the
% land's probable open-market price in its condition as at that date,
% computed from notarised comparable sales in the three preceding
% months; post-inventory improvements excluded (art. 57.1.5).
date_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 58.1-58.2, 57.1.5',
          inventory_date, primary).
verified_source(date-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% The anuncio del proyecto (LOOTUGS art. 66) fixes the avaluo of
% property in the works' zone of influence at its value on the
% announcement date, lapsing if the project does not begin within
% three years; LOSNCP art. 62 takes the cadastral avaluo on which
% predial tax was paid the year before that announcement (or the
% declaratoria).
date_rule(ecuador, 'LOOTUGS art. 66 with LOSNCP art. 62',
          project_announcement, mirror).
verified_source(date-ecuador,
  'sot.gob.ec (LOOTUGS, consolidation to 30-I-2024); portal.compraspublicas.gob.ec').

% Art. 29 first limb: en la epoca inmediata anterior a la expropiacion
% (the period immediately before the expropriation).
date_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29',
          immediately_before_expropriation, primary).
verified_source(date-uruguay,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% Market value at the Gazette publication of the s. 3 order declaring
% the work a public work -- before the acquisition order (s. 6) and
% the vesting (s. 7).  Reused anchor (the DUP-publication anchor of
% the Portugal and Malta rows), a deliberate reuse.
date_rule(guyana, 'Cap. 62:05 s. 18(a)',
          declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% The market limb dated to the day the s. 8 delineating royal decree
% takes effect (s. 20(1)); the decree runs at most five years (s. 9).
date_rule(thailand,
  'Act B.E. 2562 (2019) s. 20(1) with s. 8',
  expropriation_zone_decree_effective, primary).
verified_source(date-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').

% Verified silences: the acts of Georgia (Law 2349/1999), Paraguay
% (Ley 5389/2015) and Bolivia (both regimes) contain no valuation-date
% provision; no date_rule/4 is asserted for them.

% ---------------------------------------------------------------------
% C. THE DEVICE -- device(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
device(ontario, 'Expropriations Act s. 14(4)(b)', disregard, primary).
verified_source(device-ontario-disregard, 'ontario.ca e-Laws').

device(czechia, 'Act 184/2006 Sb. sec. 10(5)', disregard, primary).
verified_source(device-czechia-disregard, 'e-sbirka.gov.cz').

device(korea, 'Land Compensation Act art. 67(2)', disregard, primary).
verified_source(device-korea-disregard, 'law.go.kr').
```

```
% Keyed to the imminent expropriation's advance effect, not a named project.
device(germany, 'BauGB sec. 95(2) Nr. 2', disregard, primary).
verified_source(device-germany-disregard, 'gesetze-im-internet.de').

device(spain, 'LEF art. 36.1', disregard, primary).
verified_source(device-spain-disregard, 'boe.es').

% "Nao pode tomar-se em consideracao a mais-valia que resultar: a) Da
% propria declaracao de utilidade publica da expropriacao" -- keyed to
% the DECLARATION itself (like Germany's expropriation-keyed rule, not
% a named project).  Sub-item b) (prior public works within five years,
% where no betterment charge was levied) parallels the Egyptian
% prior-project limb and is recorded in this note, not as a second row.
device(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 23(2) a)',
       disregard, primary).
verified_source(device-portugal-disregard,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').

device(turkiye, 'Kamulastirma Kanunu m. 11', disregard, transcription).
verified_source(device-turkiye-disregard, 'Wikisource transcription').

% Increase from a PRIOR public-benefit project not counted where the
% taking occurs within five years.
device(egypt, 'Law 10/1990 art. 18', disregard, transcription).
verified_source(device-egypt-disregard, 'corrected transcription').

device(japan, 'Land Expropriation Act art. 71', date_fixing, primary).
verified_source(device-japan-date_fixing, 'elaws.e-gov.go.jp').

device(taiwan, 'Enforcement Rules art. 30', date_fixing, primary).
verified_source(device-taiwan-date_fixing, 'law.moj.gov.tw').

% Qatar's Law 8/2022 art. 11 remains a date rule (Table B) but is not
% a device row: a date anchor is a device row only where the
% instrument's own text ties the anchor to pre-influence value (Japan;
% Taiwan); art. 11 fixes a valuation moment without addressing the
% project's influence.

% Art. 10 excludes the increase the work to be executed may confer on
% the property: a disregard under the printed definition.  Art. 20
% (a date rule, Table B) anchors at dispossession and is not recorded
% as a device.
device(argentina, 'Ley 21.499 art. 10', disregard, primary).
verified_source(device-argentina-disregard, 'infoleg.gob.ar').

device(france, 'Code de l''expropriation art. L. 322-2',
       use_restriction, primary).
verified_source(device-france-use_restriction, 'legifrance.gouv.fr').
% The same article's final paragraph disregards "changements de valeur"
% since the reference date caused by the announcement of the works, the
% prospect of changes to the land-use rules, or public works in the three
% years before the inquiry: a disregard, in both directions.
device(france, 'Code de l''expropriation art. L. 322-2, final paragraph',
       disregard, primary).
verified_source(device-france-disregard, 'legifrance.gouv.fr').
both_classes(france, disregard, use_restriction).

device(taiwan, 'Enforcement Rules art. 30, second sentence',
       one_way_ratchet, primary).
verified_source(device-taiwan-one_way_ratchet, 'law.moj.gov.tw').

device(poland, 'UGN arts. 134(3)-(4)', conferral, primary).
verified_source(device-poland-conferral, 'isap.sejm.gov.pl').

% Taiwan deliberately carries two classes: the anchor plus its floor.
both_classes(taiwan, date_fixing, one_way_ratchet).

% Verified NEGATIVE, national instruments only: Decree 590 art. 19 is a
% market floor at announcement day; the 2011 assessment measures
% disregard only lease/mortgage/seizure factors.  No device found.
```

```
no_device_found(prc,
  'Decree 590 art. 19; 2011 assessment measures (national instruments only)',
  primary).
verified_source(no_device-prc, 'gov.cn (State Council)').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% Art. 62: increase or decrease flowing from the purpose of the
% expropriation itself or from the works for which it is authorised
% left out of account; art. 63 extends the instruction to the
% implementing spatial plan, confined to plans finalised no more than
% five years before the expropriation decision.
device(belgium, 'Vlaams Onteigeningsdecreet arts. 62-63',
       disregard, primary).
verified_source(device-belgium-disregard,
                'ejustice.just.fgov.be (Justel)').

% Changes in value caused by the prospect of changes to the land-use
% rules flowing from sectoral master plans or land-occupation plans
% not taken into account, even where evidenced by deeds of sale.
device(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 12bis, al. 1',
       disregard, primary).
verified_source(device-luxembourg-disregard, 'legilux.public.lu').

% The value of special predilection, and any increase in value the
% object experiences in consequence of the construction of the
% railway, remain out of account.
device(austria, 'EisbEG par. 7(2)', disregard, primary).
verified_source(device-austria-disregard, 'ris.bka.gv.at').

% Where the institution's own design work has changed the value, the
% valuation proceeds on the information characterising the property on
% the day the sec. 18 notification was sent: project influence removed
% by shifting the effective date back to notification.
device(latvia, 'Alienation Law sec. 19(2)', date_fixing, primary).
verified_source(device-latvia-date_fixing, 'likumi.lv').

% Market value determined per the main land-use purpose and manner of
% use as fixed before registration of the juridical fact that the
% taking procedure commenced (the France-pattern control).
device(lithuania, 'Zemes istatymas art. 47(1), second sentence',
       use_restriction, primary).
verified_source(device-lithuania-use_restriction, 'e-seimas.lrs.lt').

% Art. 46(1) confines the use the valuer may take into account to the
% one held before the redesignation occasioning the taking.  Art. 49
% (re-read on narodne-novine.nn.hr, NN 74/14, 2026-09-19) is NOT a
% device row: it denies the owner the cost of investments made after
% notification of the expropriation proposal, save costs necessary for
% use and maintenance -- an owner-side exclusion of the same kind as
% Estonia sec. 8(2), Georgia art. 11 and Thailand s. 23, which control
% the owner's conduct, not the project's influence on value.
device(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 46(1)',
       use_restriction, primary).
verified_source(device-croatia-use_restriction, 'narodne-novine.nn.hr').

% A change in the value of the expropriated property after publication
% of the act of expropriation, and solely because of it, not taken
% into account.
device(greece, 'Const. art. 17(3); N. 2882/2001 art. 13(2)',
       disregard, primary).
verified_source(device-greece-disregard, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% The narrow works limb only: works, additions, development or
% improvement during the acquiring authority's possession under a
% requisition law left out of account.  The section contains no
% general scheme disregard.
device(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(c)', disregard, mirror).
verified_source(device-cyprus-disregard, 'cylaw.org (consolidated mirror)').
```

```
% The value taken without regard to any improvements or works done by
% a competent authority.
device(malta, 'Government Lands Act art. 61(1)(c)', disregard, primary).
verified_source(device-malta-disregard, 'legislation.mt').

% Verified NEGATIVE: KAHOS sec. 8(2) refuses compensation only for
% obligations assumed, income lost thereby and improvements made after
% delivery of the notice of proceedings (an owner-side rule); the act
% contains no instruction to leave the project's influence on value
% out of account.
no_device_found(estonia,
  'KAHOS (sec. 8(2) is a post-notice improvement exclusion only)',
  primary).
verified_source(no_device-estonia,
                'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% Verified NEGATIVE: no scheme-disregard and no betterment set-off
% found in the text of Act 282/2015.
no_device_found(slovakia,
  'Act 282/2015 (no scheme-disregard or betterment set-off found)',
  primary).
verified_source(no_device-slovakia, 'slov-lex.sk').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Art. 11(4): market value shall not include any decrease or increase
% attributable to the purpose of the alienation, the fact of
% alienation for overriding public interests, any preliminary action
% of the acquirer (including the preliminary study), or property
% rights existing over the property -- a two-way scheme disregard.
device(armenia, 'Law HO-185-N art. 11(4)', disregard, primary).
verified_source(device-armenia-disregard,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% Arts. 57.1.3-57.1.4: neither the decrease nor the increase in the
% price of the land that may arise from its future use taken into
% account; art. 57.1.5 adds the post-inventory improvement exclusion.
device(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 57.1.3-57.1.5', disregard,
       primary).
verified_source(device-azerbaijan-disregard, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% Ecuador deliberately carries two classes, like Taiwan and France:
% the anuncio del proyecto freezes value at the announcement date
% (LOOTUGS art. 66, date-fixing), and LOSNCP art. 62 deducts the
% plusvalia proveniente de obras publicas y de otras ajenas a la
% accion del propietario -- keyed to public works and non-owner causes
% generally, not to the acquiring project alone.
device(ecuador, 'LOOTUGS art. 66', date_fixing, mirror).
verified_source(device-ecuador-date_fixing,
  'sot.gob.ec (LOOTUGS, consolidation to 30-I-2024)').
device(ecuador, 'LOSNCP art. 62 (plusvalia deduction)', disregard, mirror).
verified_source(device-ecuador-disregard,
  'portal.compraspublicas.gob.ec (SERCOP; Lexis consolidation to 7-X-2025)').
both_classes(ecuador, date_fixing, disregard).

% ----------------------------------------------------------------------
% Device rows keyed to something other than the acquiring project
% alone -- keyed_otherwise(Jurisdiction, Class, ToWhat).  The "Terms of
% art" definition of device and the paragraph before Table C print this
% count and list; check_keyed_otherwise ties every fact to a device row.
% ----------------------------------------------------------------------
keyed_otherwise(germany, disregard, 'the imminent expropriation').
keyed_otherwise(egypt, disregard, 'a prior public-benefit project').
keyed_otherwise(portugal, disregard,
  'the declaration of public utility itself').
keyed_otherwise(cyprus, disregard,
  'works during the prior requisition possession').
keyed_otherwise(malta, disregard,
  'improvements or works of a competent authority').
keyed_otherwise(ecuador, disregard,
```

```
  'public works and other causes foreign to the owner''s action').
keyed_otherwise(france, disregard,
  'beside the announcement of the works, the prospect of land-use-rule changes and public works of the preceding
      three years').

% Art. 31 first sentence: the value estimated without taking into
% consideration the plusvalia (hypothetical advantages or gains)
% derived from the road works to be executed.
device(paraguay, 'Ley 5389/2015 art. 31', disregard, primary).
verified_source(device-paraguay-disregard,
  'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 full text)').

% Art. 32 (street, avenue, plaza and road expropriations): the whole
% parcel first valued como si no hubiera obra publica proyectada (as
% if no public work were projected), the remainder then valued as
% reduced; the difference is the indemnity.
device(uruguay, 'Ley 3958 art. 32', disregard, primary).
verified_source(device-uruguay-disregard,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% S. 18(v): any increase to the value of the land acquired likely to
% accrue from the use to which it will be put not taken into
% consideration -- the Commonwealth-form scheme disregard.
device(guyana, 'Cap. 62:05 s. 18(v)', disregard, primary).
verified_source(device-guyana-disregard,
  'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% Verified NEGATIVE: no scheme-disregard and no betterment set-off;
% art. 11 second sentence excludes only owner-side post-valuation
% sowing (crops).
no_device_found(georgia,
  'Law 2349/1999 (art. 11 is a post-valuation crops exclusion only)',
  primary).
verified_source(no_device-georgia,
  'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023)').

% Verified NEGATIVE, both regimes: no scheme-disregard and no
% betterment set-off in the 1879/1884 text or in Ley 1715
% arts. 58-61 as recast by Ley 3545.
no_device_found(bolivia,
  'Reglamento 4-4-1879 (Ley 30-12-1884); Ley 1715 arts. 58-61 as recast by Ley 3545',
  mirror).
verified_source(no_device-bolivia,
  'lexivox.org (BO-DS-18790404); gacetaoficialdebolivia.gob.bo (norm 4015)').

% Verified NEGATIVE: s. 23 is an owner-manipulation disregard only,
% and s. 20(5) in fact makes the cause and objective of the
% expropriation a factor the committee weighs; project influence on
% the remainder is handled by the s. 22 set-off (Table D).
no_device_found(thailand,
  'Act B.E. 2562 (2019) (s. 23 is an owner-manipulation disregard; s. 20(5) makes the expropriation purpose a
      valuation factor)',
  primary).
verified_source(no_device-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').

% ---------------------------------------------------------------------
% D. THE REMAINDER -- remainder_rule(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
remainder_rule(france, 'Code de l''expropriation art. L. 321-5',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-france, 'legifrance.gouv.fr').

remainder_rule(egypt, 'Law 10/1990 art. 17',
               set_off_permitted, transcription).
verified_source(remainder-egypt, 'corrected transcription').

% As originally published; consolidation not re-verified.
remainder_rule(brazil, 'DL 3.365/1941 art. 27 (as originally published)',
               set_off_permitted, primary).
```

```
verified_source(remainder-brazil, 'planalto.gov.br (1941 original)').

remainder_rule(turkiye, 'Kamulastirma Kanunu m. 12 (up to 50 percent)',
               set_off_capped, transcription).
verified_source(remainder-turkiye, 'Wikisource transcription').

remainder_rule(japan, 'Land Expropriation Act art. 90',
               set_off_prohibited, primary).
verified_source(remainder-japan, 'elaws.e-gov.go.jp').

% Read from a tesseract OCR of the scanned Journal officiel PDF:
% official source, machine transcription.
remainder_rule(algeria, 'Loi 91-11 art. 22 (nuqsan al-qima)',
               depreciation_compensable, transcription).
verified_source(remainder-algeria,
                'Journal officiel (JO), tesseract OCR of scanned PDF').

remainder_rule(germany, 'BauGB sec. 96(1) Nr. 2 (Wertminderung)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-germany, 'gesetze-im-internet.de').

% Separate valuation of the whole, the part taken and the remainder;
% depreciation and severance losses itemised and added.
remainder_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 29',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-portugal,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% An immediate and special increase in value that execution of the
% works will bring to the remainder may be taken into consideration in
% evaluating the indemnity.
remainder_rule(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 38',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-luxembourg, 'legilux.public.lu').

% On a partial taking, regard both to the value of the ground ceded
% and to the diminution in value of the remainder.
remainder_rule(austria, 'EisbEG par. 6',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-austria, 'ris.bka.gv.at').

% Direct pecuniary damage on the retained land expressly compensable:
% a construction work or improvement rendered useless, loss or
% reduction of the possibility to build, loss or lengthening of
% access.
remainder_rule(estonia, 'KAHOS sec. 13',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-estonia,
                'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% Losses include, in any case, the reduction in value of the remaining
% part and changes in its use.
remainder_rule(latvia, 'Alienation Law sec. 25(2)(2)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-latvia, 'likumi.lv').

% A small or unusable remainder is, at the owner's request, designed
% together with the parcel taken as a single parcel -- taken with it.
remainder_rule(lithuania, 'Zemes istatymas art. 46(10)',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').

% The expropriation extends to the remainder where the owner could not
% use it, or only with disproportionate difficulties, on the owner's
% objection raised at latest at the oral hearing.
remainder_rule(slovakia, 'Act 282/2015 secs. 2(4)-(5)',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-slovakia, 'slov-lex.sk').
```

```
% The remaining part is expropriated at the owner's request where the
% owner has no economic interest in using it, regard being had to the
% diminution in its value.
remainder_rule(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 10',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').

% Idiaiteri apozimiosi (separate compensation) for the remaining part
% where its value is significantly reduced relative to its intended
% use.
remainder_rule(greece,
               'N. 2882/2001 art. 13(4), as replaced by L. 4070/2012 art. 128(2)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% Two-way rule: increase set off, decrease compensated; severance
% damage computed under rule (z).
remainder_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10, rules (st)-(z)',
               set_off_permitted, mirror).
verified_source(remainder-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').

% Verified NEGATIVE: Cap. 573 controls partial takings by confining
% what may be taken (arts. 46-48: whole-house, building-site and
% minimum-remainder rules) rather than by a severance or betterment
% head; no set-off found.
no_remainder_found(malta,
  'Government Lands Act arts. 46-48 (extent-control; no severance or betterment head found)',
  primary).
verified_source(no_remainder-malta, 'legislation.mt').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Thin rule: art. 6(4) obliges the purchase proposal to include
% compensation for related property that is insignificant or less
% valuable and useless without the property taken.  Classed on that
% narrow textual basis; flagged for editorial review -- the class fits
% imperfectly.
remainder_rule(georgia, 'Law 2349/1999 art. 6(4)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-georgia,
  'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023)').

% Art. 5(2): owner may demand alienation of the remainder where it
% loses its economic or functional significance; where at least 75 per
% cent of the whole is taken; or where the remainder's market value
% falls by at least 25 percent.
remainder_rule(armenia, 'Law HO-185-N art. 5(2)',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-armenia,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% Severance damage a mandatory assessment factor (art. 56.1.4);
% special compensation where the remainder is used for works
% (art. 60); the acquiring body may take the remainder where the
% partial claim equals or exceeds the whole (art. 61); adjoining land
% damaged without a taking compensable (art. 62).  No betterment
% set-off anywhere in arts. 54-66.
remainder_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 56.1.4, 60-62',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% Owner may demand total expropriation when left with less than 15 per
% cent of the property by extension or price; a remainder below the
% municipal minimum lot size must be taken.  COGEP art. 96(2) also
% mandates deduction of plusvalia on a partial expropriation -- a
% betterment set-off recorded here beside the row.
remainder_rule(ecuador, 'LOSNCP art. 64; COGEP art. 96(5)',
               extension_on_owner_demand, mirror).
verified_source(remainder-ecuador,
```

```
  'portal.compraspublicas.gob.ec; biblioteca.defensoria.gob.ec (COGEP, consolidation to 4-VIII-2026)').

% Total acquisition on the owner's demand at fixed urban and rural
% thresholds (art. 6); agrarian parallel in Estatuto Agrario art. 99.
remainder_rule(paraguay, 'Ley 5389/2015 art. 6; Estatuto Agrario art. 99',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-paraguay,
  'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 and Ley 1863/2002 full texts)').

% Art. 29 third limb: an aumento de valor inmediato y especial that
% the works produce on the rest of the property is taken into account
% in the assessment -- betterment on the remainder set off, with no
% stated cap.
remainder_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29 (third limb), with art. 32',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-uruguay,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% Art. 19: the demerito resulting from the partial occupation and
% division of the property in the part not taken paid as
% indemnifiable damages; the owner's valuation costs included in the
% price.
remainder_rule(bolivia, 'Reglamento 4-4-1879 art. 19 (Ley 30-12-1884)',
               depreciation_compensable, mirror).
verified_source(remainder-bolivia,
  'lexivox.org (BO-DS-18790404), sourced from gacetaoficialdebolivia.gob.bo').

% S. 18(b) severance damage, s. 21 (assessment may assume agreed
% accommodation works), s. 11 (injurious affection where no land is
% taken); no betterment set-off appears in the text.
remainder_rule(guyana, 'Cap. 62:05 ss. 18(b), 21 and 11',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% A project-caused rise in the value of the remaining land in the same
% plot is deducted, but in no case beyond fifty percent of the
% compensation (s. 22 para 1, the Turkiye family); disapplied where
% the owner pays the transport-infrastructure betterment tax (para 2);
% a project-caused fall in the remainder's value itself compensable
% (para 3).  The fifty percent ceiling is new in 2019 (the 1954 and
% 1987 Acts capped only at the compensation itself).
remainder_rule(thailand,
  'Act B.E. 2562 (2019) s. 22 (up to 50 percent; disapplied where betterment tax paid)',
  set_off_capped, primary).
verified_source(remainder-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF); lineage: ocs.go.th full-text register (1954 s. 14, 1987 s.
       21)').

% ---------------------------------------------------------------------
% Fact keys and per-row quality (for the sourcing and tally checks)
% ---------------------------------------------------------------------
fact_key(measure-J)   :- measure_rule(J, _, _, _).
fact_key(date-J)      :- date_rule(J, _, _, _).
fact_key(device-J-C)  :- device(J, _, C, _).
fact_key(remainder-J) :- remainder_rule(J, _, _, _).
fact_key(no_device-J) :- no_device_found(J, _, _).
fact_key(no_remainder-J) :- no_remainder_found(J, _, _).

quality_of(measure-J, Q)   :- measure_rule(J, _, _, Q).
quality_of(date-J, Q)      :- date_rule(J, _, _, Q).
quality_of(device-J-C, Q)  :- device(J, _, C, Q).
quality_of(remainder-J, Q) :- remainder_rule(J, _, _, Q).

% ---------------------------------------------------------------------
% Quantified claims: quantified_claim(Name, NumberAssertedInProse).
% Each is recomputed by computed(Name, N) below.  The tex marks each
% quantified sentence with a comment naming its predicate.
% ---------------------------------------------------------------------
quantified_claim(n_measure_rules, 35).
quantified_claim(n_measure_compulsory, 34).
```

```
quantified_claim(n_percentage_addition, 3).
quantified_claim(n_percentage_reduction, 1).
quantified_claim(n_higher_of, 4).
quantified_claim(n_full_compensation, 6).
quantified_claim(n_market_value, 7).
quantified_claim(n_open_market_value, 2).
quantified_claim(n_date_rules, 26).
quantified_claim(n_device_rows, 31).
quantified_claim(n_device_classes, 5).
quantified_claim(n_disregard, 22).
quantified_claim(n_date_fixing, 4).
quantified_claim(n_use_restriction, 3).
quantified_claim(n_one_way_ratchet, 1).
quantified_claim(n_conferral, 1).
quantified_claim(n_multi_class_jurisdictions, 3).
quantified_claim(n_keyed_otherwise, 7).
quantified_claim(n_no_device, 6).
quantified_claim(n_no_remainder, 1).
quantified_claim(n_remainder_rules, 26).
quantified_claim(n_setoff_permitted, 6).
quantified_claim(n_setoff_capped, 2).
quantified_claim(n_setoff_prohibited, 1).
quantified_claim(n_depreciation_compensable, 11).
quantified_claim(n_extension_on_owner_demand, 6).
quantified_claim(n_rows, 118).
quantified_claim(n_primary_rows, 98).
quantified_claim(n_mirror_rows, 13).
quantified_claim(n_transcription_rows, 5).
quantified_claim(n_commentary_rows, 2).
quantified_claim(n_coined_terms, 8).

count(Goal, N) :- findall(x, Goal, L), length(L, N).

computed(n_measure_rules, N) :- count(measure_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_measure_compulsory, N) :-
    count(( measure_rule(J, _, _, _),
            rule_purpose(J, compulsory_acquisition) ), N).
computed(n_percentage_addition, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value_plus_percentage, _), N).
computed(n_percentage_reduction, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value_with_percentage_reduction, _), N).
computed(n_higher_of, N) :-
    count(measure_rule(_, _, higher_of_enumerated_bases, _), N).
computed(n_full_compensation, N) :-
    count(measure_rule(_, _, full_compensation_clause, _), N).
computed(n_market_value, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value, _), N).
computed(n_open_market_value, N) :-
    count(measure_rule(_, _, open_market_value, _), N).
computed(n_date_rules, N) :- count(date_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_device_rows, N) :- count(device(_, _, _, _), N).
computed(n_device_classes, N) :- count(valid_device_class(_), N).
computed(n_disregard, N) :- count(device(_, _, disregard, _), N).
computed(n_date_fixing, N) :- count(device(_, _, date_fixing, _), N).
computed(n_use_restriction, N) :-
    count(device(_, _, use_restriction, _), N).
computed(n_one_way_ratchet, N) :-
    count(device(_, _, one_way_ratchet, _), N).
computed(n_conferral, N) :- count(device(_, _, conferral, _), N).
computed(n_multi_class_jurisdictions, N) :-
    findall(J, ( device(J, _, C1, _), device(J, _, C2, _), C1 @< C2 ), L),
    sort(L, S), length(S, N).
computed(n_keyed_otherwise, N) :- count(keyed_otherwise(_, _, _), N).
computed(n_no_device, N) :- count(no_device_found(_, _, _), N).
computed(n_no_remainder, N) :- count(no_remainder_found(_, _, _), N).
computed(n_remainder_rules, N) :- count(remainder_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_setoff_permitted, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_permitted, _), N).
computed(n_setoff_capped, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_capped, _), N).
```

```
computed(n_setoff_prohibited, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_prohibited, _), N).
computed(n_depreciation_compensable, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, depreciation_compensable, _), N).
computed(n_extension_on_owner_demand, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, extension_on_owner_demand, _), N).
computed(n_rows, N) :-
    computed(n_measure_rules, A), computed(n_date_rules, B),
    computed(n_device_rows, C), computed(n_remainder_rules, D),
    N is A + B + C + D.
computed(n_primary_rows, N) :- count(quality_of(_, primary), N).
computed(n_mirror_rows, N) :- count(quality_of(_, mirror), N).
computed(n_transcription_rows, N) :- count(quality_of(_, transcription), N).
computed(n_commentary_rows, N) :- count(quality_of(_, commentary), N).
computed(n_coined_terms, N) :- count(term_coined(_, _), N).

% ---------------------------------------------------------------------
% Checks
% ---------------------------------------------------------------------
check_vocabulary :-
    forall(measure_rule(_, _, C, Q),
           ( valid_measure_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(date_rule(_, _, A, Q),
           ( valid_date_anchor(A), valid_quality(Q) )),
    forall(device(_, _, C, Q),
           ( valid_device_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(remainder_rule(_, _, C, Q),
           ( valid_remainder_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(no_device_found(_, _, Q), valid_quality(Q)),
    forall(no_remainder_found(_, _, Q), valid_quality(Q)),
    forall(rule_purpose(_, P), valid_purpose(P)),
    forall(measure_rule(J, _, _, _), rule_purpose(J, _)),
    forall(rule_purpose(J, _), measure_rule(J, _, _, _)).

check_sourced :-
    forall(fact_key(K), verified_source(K, _)).

check_terms :-
    coined_terms_in_tex(Terms),
    forall(member(T, Terms), term_coined(T, _)),
    length(Terms, N),
    computed(n_coined_terms, N).

check_claims :-
    forall(quantified_claim(Name, Asserted),
           ( computed(Name, Computed),
             (  Computed =:= Asserted
             -> true
             ;  format('CLAIM MISMATCH: ~w asserted ~w, computed ~w~n',
                       [Name, Asserted, Computed]),
                fail
             ) )).

check_multi_class :-
    forall(( device(J, _, C1, _), device(J, _, C2, _), C1 @< C2 ),
           both_classes(J, C1, C2)).

check_keyed_otherwise :-
    forall(keyed_otherwise(J, C, _), device(J, _, C, _)).

run_check(Label, Goal) :-
    (  call(Goal)
    -> format('~w ... PASS~n', [Label])
    ;  format('~w ... FAIL~n', [Label]), fail
    ).

check :-
    run_check('(i)   vocabulary closure          ', check_vocabulary),
    run_check('(ii)  every fact sourced          ', check_sourced),
    run_check('(iii) coined terms mirrored       ', check_terms),
```

```
run_check('(iv)  quantified claims recomputed', check_claims),
run_check('(v)   multi-class annotated       ', check_multi_class),
run_check('(vi)  keyed-otherwise rows exist  ', check_keyed_otherwise),
computed(n_rows, R),
computed(n_primary_rows, P),
format('check/0 passed: ~w rows verified, ~w on primary sources.~n',
       [R, P]).
```

Casos judiciais recentes na América do Norte

Traduzido para o inglês por IA a partir do francês e do espanhol

O material de Quebec e do México está identificado e vinculado à fonte no idioma original no ponto de uso.

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/ra628555

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.

Escopo e fontes

Esta edição aborda os Estados Unidos, o Canadá e o México. Ela começa com três declarações de posição, apresentadas logo no início para que cada item a seguir seja lido em seu próprio contexto: o valor das provas de avaliação na desapropriação — termo americano para o exercício do domínio eminente, a tomada de imóveis privados pelo Estado, que a maioria das jurisdições analisadas nesta edição denomina desapropriação ou aquisição compulsória; os desenvolvimentos canadenses em matéria de desapropriação e no direito de propriedade; e a legislação mexicana e a jurisprudência que a rodeia. Seguem-se, então, as decisões de 2025–26 de todos os três países, agrupadas nas oito categorias. A edição nº 1 analisou quatro casos dos Estados Unidos: *Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi*, o litígio sobre a servidão de conservação de Green Rock, a aquisição do Hipódromo de Pimlico pela cidade de Baltimore e *Braxton v. Bank of America* (o nome desse caso não foi verificado novamente neste ciclo). Desses, apenas o primeiro é retomado, na seção sobre empréstimos, onde é

relatada a decisão sobre as alegações. A parte trata da posição sobre as provas de avaliação pericial em processos de desapropriação, em contraste com a qual pode-se ler o material comparativo em outras partes desta edição.

Os processos dos Estados Unidos são em inglês. O material de Quebec foi lido em francês e o de México, em espanhol, e cada um está identificado conforme o caso; os relatórios de Ontário estão em inglês.

As fontes primárias são citadas no momento em que são utilizadas. As referências a casos devem ser verificadas com base nos relatórios oficiais antes de serem consideradas confiáveis.

Desapropriação

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

Estados Unidos — desapropriação e valor probatório das provas de avaliação

A prática americana de desapropriação coloca os avaliadores no centro do processo, de uma forma que a maioria das jurisdições analisadas nesta edição não faz. Ambas as partes apresentam provas e depoimentos relativos à avaliação; o julgador de fatos — em muitas jurisdições, comissários ou um júri; em outras, o tribunal sem júri — concede o que determinar ser a indenização justa com base nessas provas.

Há duas características que merecem destaque para fins de comparação. O "uso mais elevado e melhor" é objeto de controvérsia como questão probatória, em vez de ser prescrito por lei: um lote residencial em um corredor rezoneado para uso comercial pode ser indenizado pelo valor comercial quando o perito do proprietário comprovar o potencial comercial, e as análises concorrentes sobre o "uso mais elevado e melhor" constituem a base probatória da indenização. E, em muitas jurisdições, a revisão em segunda instância se baseia substancialmente na admissibilidade do depoimento de peritos, sendo a indenização passível de contestação por admissão ou exclusão errônea de provas de avaliação, por um veredicto não fundamentado nas provas ou por orientação incorreta sobre o padrão de indenização justa.

Implicações para os avaliadores. A posição americana é que a opinião do perito, se admissível, é encaminhada ao julgador, que pode adotá-la. Quando os tribunais avaliam a metodologia na fase de admissibilidade, isso confere, consequentemente, maior peso à admissibilidade; em muitos estados, no entanto, as objeções à metodologia dos avaliadores dizem respeito ao peso da prova, e não à sua admissão.

Fontes — Interagency Land Acquisition Conference, *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions* (o "Yellow Book"), publicado com o Departamento de Justiça (oficial, em inglês): `https://www.justice.gov/d9/enrd/legacy/2015/04/13/uniform-appraisal-standards.pdf`; edição atual: `https://appraisalfoundation.org/pages/yellowbook`; Departamento de Justiça, Divisão de Meio Ambiente e Recursos Naturais, Unidade de Avaliação: `https://www.justice.gov/enrd/appraisal-unit`.

Canadá — uma federação que avança em duas direções ao mesmo tempo

A província canadense de direito civil e as províncias de direito consuetudinário do país têm, recentemente, seguido caminhos diferentes no que diz respeito à fixação do valor da indenização.

Quebec: a abolição do valor para o proprietário. O Projeto de Lei nº 22, a Lei de Desapropriação de 2023 (*Loi concernant l'expropriation*) , foi apresentado em 25 de maio de 2023, recebeu aprovação em 29 de novembro de 2023 e entrou em vigor em **29 de dezembro de 2023**, substituindo integralmente a Lei de Desapropriação que vigorava desde 1973.

A principal mudança está na forma de cálculo. Sob o regime anterior, a indenização baseava-se no "*valeur au propriétaire*" — o valor para o proprietário —, que compensava o valor do imóvel nas mãos do proprietário, levando em conta seu melhor e mais lucrativo uso e quaisquer vantagens especiais que ele representasse para esse proprietário. A nova lei baseia a indenização pelo direito desapropriado no *valeur marchande*, mercado, avaliado com base na realidade imediata do mercado: oferta, demanda e condições em um determinado momento, ao mesmo tempo em que prevê separadamente a indenização por danos causados diretamente pela desapropriação.

Implicações para os avaliadores. Quebec aboliu uma medida centrada no proprietário que vigorou por cinquenta anos e a substituiu pelo valor de mercado.

A direção da jornada é mais importante do que o destino. O valor para o proprietário e o valor do mercado não são duas estimativas de uma mesma grandeza — eles respondem a perguntas diferentes, e o primeiro é sistematicamente maior quando um imóvel vale mais nas mãos do proprietário do que no mercado. Um avaliador que atua em Quebec viu a forma como as perguntas que lhe são feitas mudarem, e os imóveis comparáveis, que eram evidências secundárias sob a antiga métrica, agora são a própria métrica.

Fonte — French, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Davies Ward Phillips & Vineberg e Langlois Avocats sobre o Projeto de Lei 22; Governo do Québec announcements, `https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec`

Fonte — Assembleia Néacional do Québec, Projeto de Lei nº 22 (leia em francês): `https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html`.

Ontário: indenização por quatro categorias, e não apenas uma. A Lei de Expropriação de Ontário (*Expropriations Act*) , RSO 1990, c. E.26, estabelece que a indenização se baseia em: o valor de mercado do terreno; danos atribuíveis à perturbação ; danos por prejuízo (indenização pela desvalorização do terreno que o proprietário mantém); e quaisquer dificuldades especiais na realocação. O mercado é o que um comprador disposto pagaria a um vendedor disposto em um mercado aberto no momento da desapropriação, excluindo, nos termos da seção 14(4)(b), qualquer aumento ou redução no valor atribuível ao empreendimento que exige a desapropriação — sendo o empreendimento o empreendimento público por trás da desapropriação, e sua desconsideração do que a prática norte-americana denomina regra da influência do projeto (escopo do projeto) . A indenização por prejuízo compensa a redução no valor do terreno retido quando parte dele é desapropriada e, de acordo com a linha de jurisprudência do caso " *Antrim Truck Centre* " , também é aplicável quando nenhum terreno é desapropriado. As disputas são decididas pelo Tribunal Fundiário de Ontário.

Implicações para os avaliadores. A instrução de Ontário é uma instrução sobre indenização em que a avaliação constitui o primeiro item, e não uma instrução de avaliação com itens adicionais. Um avaliador que relate o valor de mercado terá cumprido o item (a) e não terá abordado nenhum dos itens (b), (c) ou (d), e, em uma desapropriação parcial, o prejuízo causado ao restante do imóvel poderá exceder o valor da parte desapropriada.

A versão de Nova Gales do Sul da regra de desconsideração do empreendimento legal é interpretada no caso " *Goldmate*" , relatado na seção "Oceania" desta edição.

Fonte— e-Laws, *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, versão consolidada (leia em inglês): `https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26`.

Dentro de uma mesma federação. O Quebec agora baseia a indenização pelo direito expropriado no valor de mercado, indenizando separadamente os danos causados diretamente pela desapropriação; Ontário mantém quatro rubricas indenizatórias, sendo o valor de mercado uma delas. Os regimes de direito civil de Quebec e de direito consuetudinário de Ontário são ambos estatutários; a Constituição do Canadá não garante nenhuma indenização por desapropriação. As duas províncias agora indenizam de maneira diferente pelo mesmo ato.

Canadá — o que é um direito de propriedade plena e se ele é válido

Duas linhas de jurisprudência canadense no período em análise remetem a uma questão anterior a qualquer uma das medidas discutidas em outras partes desta edição: se a participação que um proprietário acredita deter é, de fato, a participação que ele possui.

Título aborígene sobre terras detidas em domínio pleno. *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)* , 2025 BCSC 1490, proferida em 7 de agosto de 2025, após mais de quinhentos dias de julgamento, declarou o título aborígene sobre uma parte da área reivindicada dentro da Cidade de Richmond, que inclui terras detidas em domínio pleno por particulares. O tribunal considerou os direitos de propriedade plena do Canadá e da cidade de Richmond sobre certas terras como viciados e inválidos, mas não proferiu nenhuma decisão contra os proprietários privados, que não eram partes no processo; considerou que as disposições de indefeasibilidade da Lei de Títulos Imobiliários — sendo a indefeasibilidade o princípio do registro Torrens de que o próprio registro é conclusivo quanto à titularidade, de modo que um proprietário registrado normalmente adquire a propriedade livre de reivindicações não registradas — não protegiam os títulos em questão contra a reivindicação e suspendeu por dezoito meses sua declaração de que os títulos de propriedade plena do Canadá e de Richmond são defeituosos e inválidos. A Colúmbia Britânica , o Canadá e Richmond estão entre as partes que interpuseram recurso.

Fonte da — Mandell Pinder LLP, resumo do caso *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490 (comentário; leia em inglês): `https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/`.

No caso " *J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation*" , 2025 NBCA 129, proferido em 11 de dezembro de 2025, o Tribunal de Apelação de New Brunswick confirmou a rejeição de um pedido de *declaração* de sobre terras detidas em pleno domínio pelos réus do setor industrial, argumentando que tal declaração conferiria direitos incompatíveis com a propriedade em pleno domínio. Os autores Wolastoqey ainda podem buscar um *reconhecimento* do título como base para pedidos de indenização contra a Coroa.

Fonte: — Tribunal de Apelação de New Brunswick, sentença de 11 de dezembro de 2025, 2025 NBCA 129 (texto oficial; não lido para esta edição — consulte a nota abaixo): `https://www.courtsnb-coursnb.ca/content/dam/courts/pdf/appeal-appel/decisions/2025/12/2025-12-11-j.d.irving-limited-et-al-v-wolastoqey-nation-2025-nbca-129.pdf`.

Uma observação sobre o alcance da decisão de New Brunswick. Até que ponto a decisão se estende — se ela impede, em princípio, a coexistência do título aborígene e do domínio pleno, ou apenas a

possibilidade de uma declaração neste processo — é objeto de controvérsia nos comentários. Este departamento não leu a sentença, e o resumo acima não deve ser utilizado como base para essa distinção.

Implicações para os avaliadores. Toda avaliação nesta edição pressupõe um direito identificado. Cowichan coloca em questão essa própria suposição para uma categoria de terras na Colúmbia Britânica: se as disposições de indefeasibilidade da Lei de Títulos de Propriedade (Land Title Act) não protegem um título registrado contra uma reivindicação de título indígena, então o registro não é uma declaração completa do que é de propriedade. A decisão é de primeira instância, suas declarações estão suspensas e ela está sob recurso; ela ainda não resolve nada .

A consequência para a avaliação não é que o terreno afetado não tenha valor. É que o direito real precisa ser caracterizado antes de poder ser avaliado, e que a própria resposta do mercado — ao seguro de título, aos empréstimos, à comercialização — torna-se evidência de valor de uma forma que não ocorre no caso do domínio pleno livre de ônus. A obrigação dos avaliadores é geral: identificar primeiro o direito legal e avaliá-lo. Uma avaliação de um terreno afetado que informe o valor do domínio pleno livre de ônus sem declarar a premissa terá apresentado um valor para um direito que talvez não exista.

O caso está em fase de recurso e ainda não foi decidido. Isso, por si só, constitui o fato relevante para um avaliador, pois uma questão não resolvida sobre a natureza do título de propriedade é uma condição de comercialização, independentemente de a decisão final ser ou não desfavorável ao titular do domínio pleno.

Posse adversa de terras públicas: *Kosicki v Toronto (City)*, 2025 SCC 28. Por cinco votos a quatro, a Suprema Corte decidiu que a Lei de Proteção de Terras de Ontário (*Real Property Limitations Act*) não impede categoricamente a aquisição de áreas verdes municipais por usucapião. Os recorrentes haviam comprado, em 2017, um imóvel em Toronto cuja cerca de arame, instalada pelo menos desde 1971 (erguida em algum momento entre 1958 e 1971), cercava uma faixa de terreno de propriedade municipal; esse terreno havia sido desapropriado por uma autoridade de conservação em 1958 e transferido para a cidade em 1971. O juiz de primeira instância considerou que o critério tradicional para a usucapião estava preenchido, mas indeferiu o pedido com base em uma doutrina de "benefício público" desenvolvida judicialmente a partir de jurisprudência anterior do Tribunal de Apelação; o Tribunal de Apelação manteve a decisão. A Suprema Corte reverteu a decisão: a lei isenta certos terrenos públicos na seção 16 — terrenos baldios e ociosos da Coroa, faixas de domínio de estradas, vias públicas — e os parques municipais não estão entre eles. Um tribunal não pode acrescentar uma isenção que o legislador não tenha promulgado.

Implicações para os avaliadores. A decisão vai na direção oposta à da maior parte desta pesquisa. Em outros casos, o Estado retira algo do proprietário e a questão é quanto ele deve pagar. Aqui, o proprietário retira algo do Estado e a questão é se ele tem o direito de fazê-lo. A resposta em Ontário é que ele tem esse direito, a menos que uma lei disponha de outra forma.

Na prática, o que importa é que uma cerca de longa data constitui um fato de titularidade e não apenas um fato físico, e que a extensão de uma parcela pode diferir da extensão de sua descrição registrada em qualquer uma das direções. Os proprietários municipais agora detêm áreas verdes que são imóveis objetos da avaliação sujeitos a um prazo de prescrição , o que tem um efeito real, embora difuso, sobre o valor das propriedades públicas e sobre a diligência exigida de qualquer comprador cujos limites tenham sido estabelecidos por ocupação, e não por levantamento topográfico.

Fonte: — CanLII, *Kosicki v Toronto (City)*, 2025 SCC 28 (leia em inglês): `https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025scc28/2025scc28.html`.

Identificado, mas não verificado. Relatórios canadenses referentes ao período também identificam: *Zardev Inc. v Dydzak*, 2026 SCC 27, sobre faixas ribeirinhas submersas como acessórios nos termos do artigo 1718 do Código Civil de Quebec (C.C.Q.); uma decisão do Tribunal de Apelação de Ontário de agosto de 2026 rejeitando uma contestação constitucional à lei de 2023 que devolvia quinze parcelas ao Greenbelt, o que, se confirmado, é o análogo norte-americano mais próximo da questão suíça *materielle Enteignung — materielle Enteignung* sendo uma desapropriação de fato, o que a prática norte-americana denomina "condenação inversa" (uma desapropriação regulatória ou construtiva) — relatado na seção europeia desta edição; *Rabinowitz*, 2026 ONCA 21, recusando o cumprimento específico quando não foi demonstrado que um imóvel comercial fosse único — sendo a singularidade uma questão de avaliação antes de ser uma questão de reparação; e *2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited*, 2026 ONSC 4850, sobre se uma notificação de garantia real com quarenta anos afeta a origem do título de propriedade. Uma recusa relatada de permissão para recurso em *Wolastoqey* em 28 de maio de 2026 não pôde ser confirmada e não é invocada neste caso. Nenhum desses documentos foi lido no original.

Decisões de 2025–26 — Estados Unidos, Canadá e México

Excedente da venda fiscal medido pelo preço de leilão: *Pung v. Isabella County* . *Pung v. Isabella County* , 609 U.S. ___ (23 de junho de 2026), sustenta que a indenização justa em uma venda fiscal é o preço de leilão, e não o valor justo de mercado . O valor de referência é o que foi realizado na venda por execução hipotecária, e não o valor de mercado do imóvel.

Fonte — `https://supreme.justia.com/cases/federal/us/609/25-95/` ; `https://www.swlaw.com/publication/supreme-court-holds-that-the-sales-price-at-a-fairly-conducted-tax-foreclosure-sale-not-fair-market-value-is-the-proper-amount-of-just-compensation/`

Parcelas não contíguas sob um uso unificado: *Pignetti v. PennDOT* . *Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation* (Pa. 2025) avalia em conjunto parcelas não contíguas quando estas são utilizadas para um propósito unificado — a questão da parcela maior é decidida com base no uso, e não na contiguidade física.

Fonte — `https://www.jdsupra.com/legalnews/pa-supreme-court-clarifies-land-8891906/` ; `https://klehr.com/publications/pennsylvania-supreme-court-clarifies-compensation-for-lost-value-as-to-noncontiguous-parcels-under-eminent-domain-code/`

Indenização parcial avaliada com base no melhor uso possível para um edifício de média altura: *2090396 Ontario Ltd. v. York Region* . *2090396 Ontario Ltd. v. York Region* , Tribunal Fundiário de Ontário, 17 de abril de 2025, em caso referente a uma desapropriação parcial em Vaughan. O Tribunal determinou o melhor uso possível para um edifício de média altura e concedeu uma indenização de aproximadamente $ 2,37 milhões de dólares canadenses.

Fonte — `https://davieshowe.com/ontario-land-tribunal-awards-over-2-3-million-in-compensation-for-partial-expropriation-in-vaughan/`

A primeira onda sob a nova lei de Quebec: *Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.* *Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.* (QC TAQ 2026) está entre as primeiras decisões

tomadas sob a nova lei de desapropriação de Quebec e gira em torno do melhor e mais alto uso de um empreendimento.

Fonte — https://www.dlapiper.com/insights/publications/2026/07/three-landmark-expropriation-decisions-continue-to-shape-expropriated-parties-rights-in-quebec ; https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1785356/expropriation-compensation-recent-case-law-under-the-act-respecting-expropriation

México: desapropriação por decreto, avaliada pelo INDAABIN. Os decretos federais de desapropriação continuam a basear-se em laudos de avaliação comercial elaborados pelo INDAABIN — entre eles, os casos de Texcoco e do INSUS de 2026 e as parcelas do Tren Maya em Campeche. O registro de avaliação é de natureza administrativa, e não jurisdicional, o que constitui a diferença estrutural em relação aos processos do common law acima.

Fonte — http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026

; https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239

Quem paga as taxas do gasoduto: *Hoffmann* / WBI Energy. O litígio entre a *Hoffmann* e a WBI Energy (8º Cir.; N.º 25-159, certiorari concedido em 29 de junho de 2026) diz respeito às taxas da Lei do Gás Natural e às regras estaduais de indenização que as regem: uma empresa de gasodutos tomou posse do terreno com base na Lei do Gás Natural, e os proprietários foram então obrigados a pagar $383.000 em taxas.

Fonte — https://reason.com/2026/07/17/a-pipeline-company-seized-their-land-and-left-them-with-a-383000-bill-what-will-the-supreme-court-say/

. , n.º 23-1363 (Fed. Cir., 22 de dezembro de 2025), trata da avaliação de servidões de inundação e de vazão.

Fonte — https://law.justia.com/cases/federal/appellate-courts/cafc/23-1363/23-1363-2025-12-22.html

Uma sentença proferida de ofício foi confirmada: *State v. Krismic Associates* . *State v. Krismic Associates, Inc.* (de N.J., Tribunal de Apelações , 7 de novembro de 2025) confirmou uma sentença proferida de ofício no valor de $ 447.000 relativa a uma desapropriação parcial.

Fonte — https://www.mrod.law/2025/11/13/affirmed-n-j-court-rejects-property-owners-request-to-overturn-bench-trial/

Quinze pés quadrados: *Morgan v. City of Norfolk* . *Sharon Morgan v. City of Norfolk* (Va. Ct. App., janeiro de 2026) limitou uma desapropriação inversa temporária a quinze pés quadrados.

Fonte — https://www.sandsanderson.com/insights/thought/court-of-appeals-affirms-norfolk-decision-in-long-standing-inverse-condemnation-case

De trilhos a trilhas: *Galt Automotive Warehouse v. United States* . *Galt Automotive Warehouse v. United States* , Nº 1:24-cv-01679 (Tribunal Federal de , 28 de outubro de 2025), trata da responsabilidade civil em projetos de conversão de trilhos em trilhas no âmbito de uma notificação de uso provisório da trilha.

Fonte — https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/federal-claims/cofce/1:2024cv01679/50845/47/

O empreendimento foi excluído: *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx* . *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx* (OLT 2025) diz respeito ao centro de Toronto. O empreendimento foi excluído da avaliação e dos direitos de arrendamento relacionados considerados; o valor adjudicado foi de C$ 87,825 milhões.

Fonte — https://www.foglers.com/insights/1255870-ontario-limited-v-metrolinx-screening-out-the-scheme-and-considering-related-leasehold-interests-in-the-context-of-an-expropriation/

Números conflitantes sob uma perspectiva industrial: *S & R Sawmills* . *S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage* , 2025 BCSC 2453, 10 de dezembro de 2025, apresentam valores de mercado conflitantes de cerca de C$ 37,7 milhões e C$ 40,8 milhões.

Fonte — https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/24/2025BCSC2453.htm

Data de posse e custos: *Selenium Creative Ltd. v. Edmonton* . *Selenium Creative Ltd. v. Edmonton (City)* , 2025 ABCA 120, trata da data de posse e dos custos da desapropriação.

Fonte — https://lawlibrary.ab.ca/staycurrent/2025/04/14/selenium-creative-ltd-v-edmonton-city-2025-abca-120/

Título sobre terras de propriedade privada: *Cowichan Tribes* e *Wolastoqey* . Ambas as decisões estão relatadas acima, na seção "Canadá — o que é um direito de propriedade plena (fee simple), e se ele prevalece".

Fonte — https://www.torys.com/our-latest-thinking/publications/2026/01/can-aboriginal-title-be-declared-in-respect-of-privately-held-lands

México: um decreto e o valor pago. A desapropriação do ejido Santiago Cuautlalpan para o INSUS em Texcoco, publicada no " *Diario Oficial*" em 18 de fevereiro de 2026, prevê uma indenização do INDAABIN no valor de MXN 4.458.425,20. A desapropriação pelo Tren Maya do ejido NCPA em Escárcega, Campeche, prevê MXN 41.310.

Fonte — http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026

; https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239

México: um local de desabamento destinado à construção de moradias. Em 25 de março de 2026, o local situado na Mérida 60, Roma Norte, foi destinado à construção de moradias sociais com base em uma avaliação da Secretaría de Administracióe Finanças.

Fonte — https://www.jornada.com.mx/2026/03/25/capital/032n1cap

México: a determinação da indenização na arbitragem de tratados. Três sentenças estabeleceram a determinação da indenização fora dos tribunais nacionais. *Vulcan Materials* (ICSID, 28 de julho de 2026) concedeu cerca de US$ 15 milhões contra uma reivindicação de US$ 1,5 bilhão. *Access Business Group v. Mexico* (ICSID, 21 de novembro de 2025) foi indeferida por falta de jurisdição sobre as terras de Jalisco e a entrega dos ejidos. *ES Holdings and L1bre v. Mexico* foi concedida em 26 de março de 2026.

Fonte — https://elpais.com/mexico/2026-07-28/mexico-gana-una-batalla-a-vulcan-indemnizara-a-la-minera-con-unos-15-millones-de-dolares-menos-del-1-de-la-reclamacion.html ; https:

//www.capitalmexico.com.mx/economia/tribunal-desestima-demanda-contra-mexico-por-presunta-expropiacion-de-terrenos-en-jalisco/ ; https://www.italaw.com/sites/default/files/case-documents/italaw180922%20-%20ES%20Holdings%20and%20L1bre%20v.%20Mexico%20%28I%29%2C%20Award%20of%20the%20Tribunal%2C%20March%2026%2C%202026%20%28Spanish%29.pdf

México — a lei permanece inalterada; a jurisprudência evolui

Base legal: Lei de Expropriação, artigo 10. A Lei Federal de Desapropriação fixa o "*indemnización* " — a indenização a ser paga — no "*valor comercial* ", o valor comercial do bem desapropriado, que não pode ser inferior ao " *valor fiscal* ", o valor fiscal registrado nos cartórios cadastrais — um valor cadastral , fixado administrativamente no , cujo equivalente mais próximo nos EUA é o "assessed value". O valor fiscal é um limite mínimo, não a medida. A avaliação é realizada pelo Instituto de Administração e Avaliações de Bens Nacionais (INDAABIN, o instituto federal para a administração e avaliação de bens nacionais) ou — nos termos do segundo parágrafo do artigo 10, acrescentado pela reforma publicada no Diário Oficial da Federação (DOF, o Diário Oficial da Federação) em 16 de janeiro de 2012 — por instituições de crédito, corretores públicos ou profissionais com qualificação de pós-graduação em avaliação. Caso o valor seja contestado, os artigos 11 e 12 encaminham a diferença por meio de um "*consignación* " — depósito do valor determinado pela autoridade junto a um juiz — seguido de decisão judicial com peritos nomeados pelas partes. A ocupação temporária é indenizada com base no "*valor de mercado* " (valor de mercado) , nos termos do artigo 2 Bis.

A última reforma da lei foi publicada no DOF em 27 de janeiro de 2012, e não sofreu alterações desde então. Vale a pena deixar isso bem claro, pois isso elimina um equívoco comum: não existe nenhuma reforma da Lei de Expropriação para o período de 2023 a 2025, nem qualquer anulação da mesma pela Suprema Corte.

Fonte — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Câmara dos Deputados, texto consolidado e registro de reformas da Lei de Expropriação, `https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm`

Terras de ejido e uma cadeia de titularidade do século XIX: Amparo em Revisão 5934/2025. Primeiro, uma nota sobre a composição. Após a , a Suprema Corte de Justiça da Nação, composta por nove membros eleitos, está em funcionamento desde setembro de 2025, e suas duas Salas (câmaras) não existem mais; as decisões a partir dessa data são decisões do Pleno, o quórum completo, e nunca devem ser atribuídas a uma Sala.

O Pleno decidiu sobre o Amparo en Revisión 5934/2025 — um *amparo*, ou seja, o recurso de amparo constitucional mexicano, aqui em segunda instância — no final de maio de 2026, por sete votos a dois, com base na ponência (minuta de sentença) de Hugo Aguilar Ortiz; Yasmín Esquivel e Loretta Ortiz manifestaram dissidência, alertando para *a inseguridad jurídica*, a incerteza jurídica. O ejido (uma comunidade agrária que detém terras sob o regime de propriedade social do México) San Vicente de los Planes, em La Paz, Baja California Sur, disputa 584 hectares com a incorporadora Boca de la Salina; o projeto "Península de los Sueños" está localizado nas terras disputadas. O Tribunal revogou a decisão do tribunal colegiado e determinou que o Tribunal Superior Agrário a decidir novamente sobre a questão, aplicando o artigo 27 da Constituição — as frações que anulam concessões e vendas de terras de ejido pelas autoridades federais de 1º de dezembro de 1876 até a Constituição de 1917 (alínea VIII) e que permite a revisão de contratos de acúmulo de terras (alínea XVIII). O Tribunal não anulou por si só o título de 1893; ele exigiu que fosse realizada a análise de nulidade constitucional.

Aviso. Esta informação provém da imprensa — um conjunto de reportagens da UnoTV, Milenio e Almomento no final de maio de 2026 — e a sentença ainda não foi publicada. Deve ser verificada novamente com base na sentença publicada antes de ser considerada confiável. As reportagens divergem em dois pontos específicos, e o departamento ainda não os esclareceu: o caso é mencionado tanto como um "*amparo en revisión*" quanto como um "*amparo directo en revisión*", e a área do terreno é indicada como 584 e como 548 hectares.

Implicações para os avaliadores. Uma cadeia de titularidade com antecedentes agrários do século XIX pode ser submetida a uma análise de nulidade constitucional. Para terrenos destinados ao desenvolvimento com um ejido em seu histórico, a situação do litígio agrário constitui um fato de titularidade antes de qualquer outra coisa, e uma avaliação que presuma a titularidade negociável sobre tal terreno deve declarar essa suposição.

Fonte — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Reportagens da imprensa sobre a decisão do Pleno (UnoTV; Milenio; Almomento), final de maio de 2026; sentença ainda não publicada,
`https://www.milenio.com/`

Proteção do registro qualificada na raiz: Jurisprudência 1a./J. 177/2025 (11a.). Uma *jurisprudência* vinculativa — uma tese vinculativa para os tribunais inferiores — com registro digital 2031077, foi aprovada em 13 de agosto de 2025 pela Primeira Sala, dias antes de essa câmara deixar de existir em virtude da reforma judicial. O precedente é o Amparo directo en revisão 2060/2021, decidido em 23 de outubro de 2024 por quatro votos a um, com relatório de Ríos Farjat. O rubro (resumo oficial) diz: "DIREITOS À PROPRIEDADE PRIVADA E À SEGURANÇA JURÍDICA DOS PROPRIETÁRIOS ORIGINAIS. DEVEM PREVALECER FRENTE À PROTEÇÃO REGISTRAL DOS TERCEIROS ADQUIRENTES QUANDO O ATO DE TRANSFERÊNCIA DECORRER DA VIOLAÇÃO DE NORMAS DE INTERESSE PÚBLICO." Quando a cadeia de titularidade tem origem em uma violação de normas de ordem pública — uma transferência sem o consentimento do verdadeiro proprietário ou com base em documentos falsificados —, os adquirentes posteriores de boa-fé não mantêm a proteção do registro público. A própria tese apresenta a ressalva: a proteção registral subsiste quando o proprietário original nunca registrou sua própria titularidade.

Implicações para os avaliadores. A confiança no registro no México é, por natureza, limitada, e isso é um fato relacionado à comercialização. A suposição habitual dos avaliadores de que o título é válido e comercializável é, no caso de um imóvel cuja cadeia de titularidade seja questionada com base nesses fundamentos, uma suposição extraordinária e deve ser declarada como tal.

Fonte — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Semanario Judicial de la Federación, registro digital 2031077,
`https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077`

Nota breve. No final de agosto de 2026, a Suprema Corte indeferiu o recurso final de Emilio Lozoya contra a "*extinción de dominio*" — confisco civil de bens — da residência em Lomas de Bezares, avaliada em mais de 51 milhões de pesos mexicanos; um tribunal colegiado havia confirmado a confiscação em maio de 2026. A questão está relacionada à avaliação com base no valor registrado do bem confiscado.

O recurso de revisão 520/2025, interposto por e julgado em 10 de junho de 2026 pelo Plenário, por unanimidade, com base na ponência de Loretta Ortiz, sustenta que um adolescente tem legitimidade

para impugnar uma decisão judicial que autoriza a venda da residência familiar em um processo de partilha de bens de divórcio, quando a residência servia como componente habitacional de uma pensão alimentação prevista na lei*alimentos*. Isso é registrado aqui no contexto da atribuição de propriedade.

Uma linha por item. Matamoros, Segundo Tribunal Civil, processo 157/2026 (26 de agosto de 2026): um *información testimonial* — depoimento de testemunha obtido em jurisdição voluntária — reconhecendo mais de duzentos anos de posse municipal da Praça Miguel Hidalgo (7,196 m^2); expressamente, uma medida de jurisdição voluntária rumo à titulação, não uma sentença contestada. El Dorado (Lago Chapala): identificado, não verificado — o litígio subjacente é real (um recurso de amparo colegiado de 2017 anulou as assembleias de 2011), mas a decisão relatada de agosto de 2026 não pôde ser confirmada e não é considerada neste contexto.

Regulamentação de aluguéis mantida e suas implicações para a abordagem baseada na renda. No processo de Amparo en Revisión 546/2025, julgado pelo Plenário em 18 de fevereiro de 2026, uma empresa de locação imobiliária contestou os artigos 2448-D¶2 e 2448-F¶¶3-4 do Código Civil da Cidade do México, conforme publicado em 28 de agosto de 2024. O Tribunal não concedeu o *amparo*: as disposições permanecem em vigor.

Implicações para os avaliadores. Um teto regulamentado para o aluguel e para seu reajuste não é um dado de mercado, mas um limite legal sobre ele, e restringe a abordagem de renda no ponto em que essa abordagem é mais sensível — a premissa de crescimento. Uma avaliação na Cidade do México que capitalize aluguéis contratuais ou de mercado sem indicar como as disposições de regulação afetam sua trajetória futura está ignorando uma restrição que a Suprema Corte se recusou a alterar.

Os limites de uso dentro de uma área protegida não extinguem a posse. Em duas decisões do *amparos* divulgadas em 3 de setembro de 2026 relativas a Yum Balam, em Quintana Roo, o Tribunal manteve tanto o decreto da área protegida quanto seu *Programa de Manejo*, sustentando que as restrições ao uso das parcelas dentro da área não extinguem *propiedad ejidal*. O imóvel permanece apesar da restrição; o que muda é o que pode ser feito legalmente nele — o que é problema dos avaliadores, e não do advogado especializado em títulos de propriedade, e corresponde à questão do zoneamento chileno (ó, na seção sobre a América do Sul desta edição) em uma versão mexicana.

Copropriedade, em resumo. Dois títulos de propriedade estão registrados em uma linha cada. De acordo com a tese 2031362 (ADR 187/2025, 5 de junho de 2025), um coproprietário pode intentar uma ação de usucapção (*reivindicatoria*) contra um terceiro usurpador sem primeiro dissolver a copropriedade. E o Poder Judiciário da Cidade do México reafirmou em 9 de abril de 2026 que a prescrição positiva exige a posse *como proprietário*: um locatário ou comodatário não pode adquirir a propriedade por usucapião, por mais anos que se passem.

Nota de verificação. No processo acima referido como 5934/2025 (juntamente com o processo 805/2026), decidido em 26 de maio de 2026, o Plenário revogou uma decisão colegiada que havia omitido a análise, nos termos do artigo 27, de títulos e concessões supostamente irregulares nas terras disputadas do ejido San Vicente de los Planes, na Baixa Califórnia do Sul, e ordenou uma revisão agrária completa. Nenhum valor foi determinado e nenhum é indicado aqui.

Fontes do — Suprema Corte de Justiça da Naçó n, assinada em *engroses* (PDFs oficiais, em espanhol): Amparo em Revisó n 546/2025, `https://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2`

026/02/AR546_2025.pdf ; texto do projeto relacionado, http://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/05/AR9_2026.pdf . Yum Balam e a revisão do ejido foram extraídos de reportagens em espanhol: https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/fallo-historico-de-la-suprema-corte-le-pone-limites-a-tierras-ejidales-para-proteger-el-yum-balam/ e https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/adios-a-las-apropiaciones-ilegales-fallo-historico-de-la-suprema-corte-cambia-para-siempre-la-propiedad-de-tierras-ejidales/ ; tese 2031362: https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031362 ; usucapion reafirmada: https://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/wp-content/uploads/COMUNICADO_30_2026.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.

Um prêmio de peering incluído no preço de compra: Tribunal de Apelação da Califórnia. Decisão do Tribunal de Apelação da Califórnia de 1º de setembro de 2026 refere-se a um edifício de telecomunicações e data center em Los Angeles e questiona se o preço de compra de 438 milhões de $ incluía um prêmio de peering não tributável — um ativo intangível incorporado ao preço, mas fora da base tributável.

Fonte — https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/california-court-of-appeal-reverses-telecom-building-property-tax-valuation-ruling

Três questões, não apenas uma: Tribunal Fiscal de Minnesota. Três decisões de 2025 do Tribunal Fiscal de Minnesota giram em torno de diferentes questões. O caso Diamond Lake Road Industrial (22 de abril de 2025) girou em torno do peso de uma venda recente do próprio imóvel; o caso Macy's (10 de julho de 2025) girou em torno do uso mais elevado e melhor e da abordagem de custo, com vitória do condado; e apenas o caso Walmart # 1864 (20 de outubro de 2025) girou em torno de um relatório de revisão do condado comparado à avaliação do contribuinte. Relatado a partir de uma retrospectiva anual de um profissional do setor, e não a partir das decisões.

Fonte — https://www.fredlaw.com/lets-talk-about-tax/minnesota-tax-court-valuation-decisions-year-in-review

México: tarifa predial considerada desproporcional. *SCJN* 2a./J. 15/2025 (11a.) sustenta que a tarifa da Cidade do México *predial* viola o princípio da proporcionalidade.

Fonte — https://sdv.com.mx/compendio/scjn-jurisprudencias-fiscales/ius-2030354/

Áreas úmidas sob servidão de conservação: Dakota do Sul. No caso *Pallansch v. Roberts County*, 2025 S.D. 52 (18 de setembro de 2025), a Suprema Corte da Dakota do Sul restabeleceu uma contestação à avaliação de terras sujeitas a servidões federais de áreas úmidas. O Tribunal de Circuito havia exigido que os proprietários apresentassem um laudo de um avaliador certificado. A Suprema Corte decidiu que nem a Constituição estadual nem as regras de prova exigem que se refute a presunção de que a avaliação está correta: "É suficiente um depoimento credível de qualquer testemunha qualificada". A decisão foi revertida e o caso foi remetido para nova apreciação.

Fonte — Parecer (oficial, lido em inglês): https://ujs.sd.gov/media/5nudqj4c/31020.pdf; reportagem: https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report/conservation-easement-wetlands-property-tax-challenge-revived

A abordagem de renda foi a preferida: *Loch View LLC v. Town of Windham* . *Loch View LLC v. Town of Windham* (Tribunal Superior de , Connecticut Ct., 20 de março de 2026) preferiu a abordagem de renda em relação a uma antiga fábrica.

Fonte — `https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/connecticut-superior-court-rules-in-favor-of-taxpayer-in-windham-property-valuation-appeal`

Não se trata de um único ativo de finalidade específica: Tribunal Fiscal do Oregon. O Tribunal Fiscal do Oregon, Divisão de Magistrados , em 13 de novembro de 2025, decidiu que os edifícios de um campus corporativo não constituem um único ativo de finalidade específica.

Fonte — `https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/oregon-tax-court-partially-grants-taxpayers-appeal-on-property-tax-assessments`

Dados comparáveis fora do período previsto em lei: Montana. Uma ação coletiva contra o Departamento da Receita de Montana , ajuizada em 2 de fevereiro de 2026, alega o uso de dados comparáveis extraídos fora do período previsto em lei para vendas.

Fonte — `https://flatheadbeacon.com/2026/02/05/lawsuit-accuses-department-of-revenue-of-conducting-unlawful-property-assessments/`

Canadá: nada nesse nível. Nenhum parecer canadense sobre recurso de avaliação do período 2025–26 se equipara ao ano do Tribunal Fiscal dos Estados Unidos em análise. As disputas municipais sobre avaliação continuam; nenhuma delas se destacou como um marco nacional em matéria de avaliação nesta análise.

México: uma tarifa escolar e uma base de condomínio. Tese 2031687 de 23 de janeiro de 2026 trata da tarifa especial de Nuevo Leó para imóveis escolares. O *reasunción* 7/2025 trata da Cidade do México *valor catastral integral* para condomínios nos termos do artigo 127, e ADR 5829/2025 o ISSSTE *predial* na Cidade do México.

Fonte — `https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031687` ; `https://www2.scjn.gob.mx/juridica/engroses/2/2025/42/3_345565_7247_firmado.pdf` ; `https://x.com/LeniaBatres/status/2047561677302792352`

México: valores unitários e o perito indicado pelo proprietário. Sentença 0439-2025 do Tribunal de Justiça Administrativa de Jalisco trata de *catastro* valores unitários e do procedimento pelo qual um proprietário pode apresentar um *perito* próprio.

Fonte — `https://tjajal.gob.mx/expedientes/sentencias/20251209030632_I_sentencia0439-2025.pdf`

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 execução hipotecária como medida de indenização: *Pung* novamente. *Pung v. Isabella County* aparece aqui e também na seção sobre desapropriação: a execução hipotecária por falta de pagamento de impostos é, em si mesma, a medida de indenização, o que a torna tanto um caso de concessão de crédito quanto de desapropriação.

. (D. Colo.) resistiu a uma moção de indeferimento em setembro de 2025. A alegação diz respeito a uma avaliação para refinanciamento com preconceito racial e à resposta da instituição financeira a tal alegação.

Fonte — `https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/`

O ônus recai sobre o usuário pretendido: *First National Financial Corp. v. Letterio* . *First National Financial Corp. v. Letterio* (Alta. KB, 10 de dezembro de 2025) sustenta que um credor que não fosse o usuário pretendido não pode processar o avaliador com base em um laudo que contenha uma isenção de responsabilidade clara.

Fonte — `https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care`

Não há obrigação de apresentar ao mutuário a avaliação do banco: *Bank of Montreal v. Jain* . *Bank of Montreal v. Jain* (ONSC, 12 de março de 2026) sustenta que, em uma venda por execução hipotecária, não há obrigação de divulgar a avaliação do banco ao mutuário.

Fonte — `https://ontariorealestatesource.com/mortgagee-sale-no-duty-to-disclose-the-appraisal/`

Originação versus realização: *Instafund* . No caso " *Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd.* " (2025 BCSC 1680, 19 de junho de 2025), o tribunal comparou as avaliações de originação baseadas no potencial de desenvolvimento (cerca de C$ 3,9 milhões) com as avaliações de realização (cerca de C$ 2,6 a C$ 2,88 milhões). A diferença é a premissa, não a aritmética.

Fonte — `https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/16/2025BCSC1680.htm`

México: não há registro de sentença judicial envolvendo credores contra avaliadores. Não foi encontrado nenhum caso para 2025–26. O que existe é de natureza regulatória e codificada: O Infonavit exige, a partir de 2026, um *avalúo* eletrônico com no máximo seis meses de data e com qualidade técnica *dictamen*;

Fonte — `https://www.proceso.com.mx/nacional/2026/8/26/credito-infonavit-2026-cambia-requisitos-estos-documentos-seran-validos-desde-agosto-378738.html`; `https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boleti_n_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf`; `https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/`

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.

Confiança previsível por parte de um comprador: *Aquidneck Trucking* . *Aquidneck Trucking v. Lightspeed Trucking* (D. Mass., 31 de julho de 2025) permite que as ações por negligência movidas por compradores contra avaliadores da empresa sejam parcialmente mantidas, com base na confiança previsível.

Fonte — `https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/`

O parêntese não é o critério: *Bratt v Jones* e *Letterio* . *Letterio* (acima) limita a aplicação de acordo com o usuário pretendido. Sobre a própria norma nenhuma decisão norte-americana da época reafirma o teste; a decisão inglesa, *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 — um valor fora do intervalo não é suficiente sem uma falha no *Bolam* — está relatada no anexo de referência desta edição.

Fonte — *Letterio* : `https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care`

México: não há jurisprudência publicada sobre o tema. Não há jurisprudência publicada sobre a linha de negligência no direito consuetudinário de 2025–26 no México. As questões relativas ao dever de cuidado são, em vez disso, tratadas em INDAABIN e no registro da *perito*, bem como no direito contratual.

Fonte — `https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/`

Canadá: o caso de direitos aduaneiros do período. *Letterio* Acima está a decisão sobre direitos aduaneiros de 2025, que aplica *Kokanee Mortgage*, *Capital Direct* e *Nussbaum v. Hall*.

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.

A avaliação posterior foi considerada preferível: *In re Marriage of Fiechtner* . *In re Marriage of Fiechtner* , Wash. Ct. App. Div. III, 31 de março de 2026, prefere uma avaliação posterior $ 340.000 em detrimento de uma anterior $ 410.000, com base na análise de evidência substancial.

Fonte — `https://www.courts.wa.gov/opinions/pdf/406695_unp.pdf`

Não são necessárias conclusões especiais: *Allen v. Allen* . *Allen v. Allen* , 2026 WY 28, permite basear-se em uma avaliação imobiliária posterior e de valor mais alto, realizada em 2025 ($ 1,541 milhão), sem as conclusões especiais exigidas pela Regra 52.

Fonte — `https://www.casemine.com/commentary/us/no-rule-52-request,-no-required-valuation-findings:-presumed-fact-findings-sustain-wyoming-property-divisions-and-equalization-payments/view`

Avaliação e, em seguida, venda orientada: *F.H. v. J.H.* *F.H. v. J.H.* , 2026 N.Y. Slip Op. 50935(U), avaliou uma casa em Staten Island em $ 1,4 milhão e orientou uma venda posterior em $ 1,5 milhão.

Fonte — `https://law.justia.com/cases/new-york/other-courts/2026/2026-ny-slip-op-50935-u.html`

A data de avaliação determina: *Ledingham* . *Ledingham v. Ledingham* , 2026 SKCA 4, contém a data de avaliação que determina: estruturas adicionadas após a data de aplicação são excluídas, e um pedido de venda foi anulado em favor dos valores avaliados.

Fonte — `https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/family/saskatchewan-court-of-appeal-sets-aside-sale-order-in-family-property-division-case/393571`

Avaliação tardia recusada: *Iredale v. Dougall* . *Iredale v. Dougall* , 2025 ONCA 266, recusou-se a admitir uma avaliação tardia da propriedade rural após o julgamento, mantendo a equalização em vigor.

Fonte — `https://canlii.org/en/on/onca/doc/2025/2025onca266/2025onca266.html`

Um valor da Zillow substituído pelo valor estipulado: *Handschu v. Handschu.* No caso *Handschu v. Handschu*, nº 25A-DN-1949 (Tribunal de , Indiana App., 6 de março de 2026; decisão por memorando, sem valor de precedente), o tribunal de primeira instância havia avaliado a residência conjugal em $215.000, valor apresentado ao marido no contra-interrogatório como proveniente do Zillow. O Tribunal de Apelações reverteu a decisão e remeteu o caso para que fosse determinado um valor de $200.000, o valor constante da carta do corretor que ambos os cônjuges haviam utilizado.

Fonte — `https://cases.justia.com/indiana/court-of-appeals/2026-25a-dn-01949.pdf`

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.

A liquidação de uma reivindicação de renda não reduz o valor: *Estate of Kalikow v. Commissioner* . *Estate of Kalikow v. Commissioner* , 2ª Cir., 4 de março de 2025, inclui uma participação em sociedade QTIP pelo valor estipulado; a liquidação de uma reivindicação de renda não reduziu o valor de mercado.

Fonte — `https://www.jdsupra.com/legalnews/qtip-trust-liabilities-and-estate-tax-1597895/`

Repartição após uma venda por comissário: *Robinson* . *Robinson* (Mass. Land Ct. 2026) trata de um terreno herdado na posse de onze irmãos. O comissário realizou a venda; a controvérsia diz respeito à repartição de $ 853.911 em receitas.

Fonte — `https://masslawyersweekly.com/files/2026/08/14-036-26.pdf`

México: valor na página *extinción de dominio.* O site *extinción de dominio* sobre a residência da família Lozoya em Lomas de Bezares é mencionado acima no contexto da desapropriação. Trata-se do caso de maior destaque relativo ao valor de um bem imobiliário, embora não seja um caso de imposto sobre herança no sentido dos Estados Unidos.

Fonte — `https://www.infobae.com/mexico/2026/08/29/scjn-desecha-recurso-de-emilio-lozoya-y-deja-firme-extincion-de-dominio-de-residencia-en-lomas-de-bezares/`

Canadá: não há parecer comparável. Nenhum parecer canadense sobre imposto sucessório ou avaliação imobiliária na data do falecimento referente ao período de 2025–26 atingiu o perfil de *Kalikow*. Os casos de família e de desapropriação acima são os casos mais próximos de disputas de avaliação publicados.

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.

Preço da transação superior ao valor estimado pelos especialistas: *ES NPA Holding LLC v. Commissioner* . *ES NPA Holding LLC v. Commissioner* continua sendo a referência para a prática em 2025–26: uma transação em condições de mercado $ no valor de 30 milhões superou o valor estimado pelos especialistas do Serviço $ de 52,5 milhões na questão da relação lucros/capital investido.

Fonte — `https://www.bdo.com/insights/tax/can-partners-arm-s-length-agreements-on-valuation-survive-irs-scrutiny`

Os proprietários de pessoas jurídicas não são pessoas físicas: *Flouret v. Sagland, LLC* . *Flouret v. Sagland, LLC* (Nova York Tribunal de Apelações Divisão 2º Departamento, 19 de agosto de 2026) sustenta que os proprietários de trusts e LLCs não são "pessoas físicas", portanto, a Lei Uniforme de Partilha de Bens Hereditários não se aplica.

Fonte — `https://www.nycourts.gov/courts/ad2/Handdowns/2026/Decisions/D81349.pdf`

Canadá: nenhum caso marcante sobre valor justo neste período. Nenhuma decisão canadense sobre valor justo ou opressão no setor imobiliário referente ao período de 2025–26 surgiu nesta análise. As avaliações de alto valor relacionadas a interesses específicos são os casos de infraestrutura e desapropriação — *Metrolinx* acima e *Remington* abaixo.

México: não há jurisprudência comparável. Nenhuma decisão mexicana publicada sobre valor justo de ativos corporativos ou aquisição de imóveis de 2025-26 é comparável à prática relativa à seção 238 das Ilhas Cayman ou ao caso " *ES NPA*" no Tribunal Fiscal dos Estados Unidos.

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.

Canadá — quando a indenização por danos não é suficiente: a via da execução específica

Três decisões de apelação em quatorze meses giraram em torno da questão de se o dinheiro poderia substituir o terreno, e essa questão — a adequação da indenização — é a substituibilidade revestida de uma roupagem de reparação. No caso *Culos Development v Baytalan* (2025 BCCA 265), o Tribunal de Apelação da Colúmbia Britânica determinou o cumprimento específico de uma opção sobre

um terreno para empreendimento em Kelowna, identificando sua singularidade no planejamento específico do local e na posição de rezoneamento, e não em qualquer qualidade sentimental de terreno residencial. No caso *Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc.* (2026 ONCA 21), o Tribunal de Apelação de Ontário recusou o cumprimento específico de 45,7 acres de terreno baldio em Caledon — que não era único — e declarou que um pedido de indenização omitido no julgamento não poderia ser acrescentado posteriormente; a taxa de hipoteca escalonada a ser paga na data de vencimento do saldo foi analisada nos termos da seção 8 da Lei dos Juros. E no caso *RStyle Enterprises v 1308879 B.C. Ltd.* (2026 BCCA 168), um $depósito de 1,1 milhão em uma compra fracassada $de 11 milhões por dez lotes (valor em moeda conforme relatado) foi considerado suficiente para fundamentar o direito de retenção do comprador, capaz de servir de base para um certificado de litígio pendente. *1785192 Ontario v Ontario H LP* (2024 ONCA 775, ainda a autoridade vigente) estabelece o limite: um locatário que exerça uma opção de compra e retenha parte do preço perde a opção.

Implicações para os avaliadores. A questão da exclusividade é uma questão de avaliação decidida pelos juízes: se existe um imóvel comparável pelo valor da indenização. O caso " *Culos*" reconhece a exclusividade exatamente no que uma avaliação de empreendimento imobiliário avaliaria — direitos de construção — e o caso " *Rabinowitz*" nega essa exclusividade à área bruta precisamente porque o mercado oferece imóveis comparáveis. A análise de substituição de um avaliador, elaborada com base no valor, é a mesma análise que um tribunal de reparação realiza para conceder reparação.

Fontes — Comentário de *Culos* (leia em inglês): `https://www.blg.com/en/insights/2026/01/beyond-damages-when-specific-performance-prevails-in-british-columbia-real-estate-litigation`; *Rabinowitz*: `https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1819566/stepped-mortgage-rates-specific-performance-and-the-risks-of-litigation-strategy-three-lessons-from-rabinowitz`; *RStyle*: `https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/real-estate/bc-court-of-appeal-grants-appeal-of-claimant-of-interest-in-land-based-on-purchasers-lien/394043`; *1785192 Ontario*: `https://wildlaw.ca/wp-content/themes/wildlaw/transaction-pdfs/court-of-appeal-rules-that-purchase-option-mechanics-must-be-followed.pdf`. Essas entradas baseiam-se nas reportagens e comentários identificados, e não em textos de sentenças lidos por este departamento.

Decisão de avaliação confirmada: *Koffler v. Cincinnati Ins. Co.* *Koffler v. Cincinnati Insurance Co.* , 239 A.D.3d 840 (2º Departamento, 18 de junho de 2025), confirmou uma decisão de avaliação de sinistro por incêndio: sem fraude, parcialidade ou má-fé.

Fonte — `https://nycourts.gov/reporter/3dseries/2025/2025_03711.htm`

Danos ocultos não constituem erro manifesto: *One Church v. Brotherhood Mutual.* *One Church v. Brotherhood Mutual* , 2026-Ohio-2764, anula uma avaliação de seguro vinculativa apenas em caso de fraude ou erro manifesto; danos constatados posteriormente não são suficientes.

Fonte — `https://www.mondaq.com/unitedstates/insurance-laws-and-products/1830424/ohio-supreme-court-reinforces-finality-of-binding-insurance-appraisals`

O árbitro decide o que constitui o imóvel: *Cantina Enterprises II .* *Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance* (Mich. Ct. App. 2026) deixa a cargo do árbitro e da avaliação decidir o que se considera imóvel comercial, uma vez que a cobertura do incêndio seja reconhecida.

Fonte — `https://milawyersweekly.com/news/2026/03/05/insurance-fire-appraisal-2/`

Indenização de 187 milhões de dólares $ anulada: *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA .* *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA* (N.D. Fla., 22 de setembro de 2025) anulou uma indenização de 187 milhões de dólares $ referente ao furacão Sally e determinou a formação de um novo painel.

Fonte — https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/florida/flndce/3:2023cv00453/454006/367

Cinzas e detritos não constituem perda física direta: *Gharibian v. Wawanesa .* *Gharibian v. Wawanesa* , 108 Cal. App. 5th 730 (2025), sustenta que a remoção de cinzas e detritos decorrentes de um incêndio florestal nas proximidades não constitui "perda física direta". A discussão paralela sobre a avaliação do programa de indenização está nos modelos de redução de valor do Incêndio de Eaton (RAND, 2025).

Fonte — https://practiceguides.chambers.com/practice-guides/insurance-reinsurance-2026/usa-california/trends-and-developments ; https://www.rand.org/content/dam/rand/pubs/research_reports/RRA4300/RRA4357-1/RAND_RRA4357-1.pdf

Atraso no desenvolvimento devido a linhas de transmissão: *Remington Development v. ENMAX .* *Remington Development v. ENMAX* (Alta. KB, 15 de setembro de 2025) concedeu à C$ 11,08 milhões por atraso no desenvolvimento causado por linhas de transmissão.

Fonte — https://www.canadianlawyermag.com/cl-plus/cases/11999

Onde se encontram os materiais mexicanos. O México apresenta grande volume nas duas primeiras categorias — decretos de desapropriação e Direito do *predial* — e poucos casos nas seis restantes, conforme os pareceres de avaliação de apelação publicados . Essas disputas costumam ocorrer em *amparo* , em *extinción de dominio* , ou em sentenças do ICSID (Vulcan; Access Business Group) mais do que em processos de juízo de família ou de avaliação de seguros.

A avaliação não é obrigatória enquanto a cobertura estiver em disputa: *FutureCare Health v. Affiliated FM .* *FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co.* , 2026 WL 1947844 (D. Md. 2026), recusou-se a determinar a avaliação enquanto a cobertura permanecesse em disputa — a ordem das operações, não o número.

Fonte — https://www.jdsupra.com/legalnews/court-declines-to-compel-appraisal-1414698/

Canadá: avaliação de uma casa que já não existe. Uma síntese da prática de 2025 aborda indenizações com base no custo de reposição para residências destruídas — o que é recuperável quando o imóvel não pode ser reparado.

Fonte — https://www.mondaq.com/canada/professional-negligence/1683826/beyond-repair-valuing-residential-property-loss-in-litigation

México: a medida está contemplada nas sentenças arbitrais de contratos de seguro. Não foi encontrada nenhuma decisão mexicana publicada relativa à cláusula de avaliação de incêndio ou furacão referente ao período de 2025-26. As decisões com valores elevados relativos à medida de perdas são as sentenças arbitrais de contratos de seguro registradas sob a rubrica de desapropriação — *Vulcan* e *L1bre*.

Cobertura e status de conclusão

Esta edição relata o que foi constatado, e não tudo o que foi decidido. Ainda pendente:

- **Estados Unidos**. As decisões relatadas foram obtidas por meio dos próprios sites dos tribunais e de publicações jurídicas, e cada nota de fonte indica de qual se trata. Não foi realizada nenhuma pesquisa sistemática nas publicações sobre desapropriação ou sobre o imposto sobre a propriedade, de modo que os recursos contra avaliações estaduais — o maior conjunto de litígios de avaliação nos Estados Unidos em termos de volume — estão representados por apenas alguns itens. Um caso de compra de participação em partilha identificado para esta edição (Tribunal Superior de Los Angeles, 2026) foi retirado porque a fonte registrada se referia a um caso diferente.

- **Canadá**. Quebec e Ontário são citados com base em suas leis; uma decisão sob a lei de 2023 de Quebec e uma do Tribunal Fundiário de Ontário são relatadas, com decisões da Colúmbia Britânica, Alberta e Saskatchewan em outras categorias. A sentença do Tribunal de Apelação de New Brunswick sobre o título aborígene não foi consultada, e vários itens canadenses são apresentados conforme identificados, mas não verificados, quando o texto assim o indica. O *Expropriation Act*, de âmbito federal, não foi pesquisado.

- **México**. A lei é citada a partir de seu texto. Os sites da Suprema Corte recusaram acesso automatizado em toda a extensão, de modo que as decisões mexicanas baseiam-se na publicação semanal do tribunal, conforme reproduzida em outros lugares, e em reportagens da imprensa; além disso, o recurso de amparo do ejido de maio de 2026 é de origem jornalística e não foi publicado.

Casos judiciais recentes na América Central: Costa Rica, Guatemala, Panamá

Traduzido para o inglês a partir do espanhol pela IA

Cada item traduzido é identificado e vinculado à sua fonte no idioma original no ponto de uso.

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/35aawn75

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 ou na edição 1 estão delineadas e sombreadas.

Escopo e fontes

Esta edição aborda três jurisdições da América Central — Guatemala, Costa Rica e Panamá —, nenhuma das quais foi tratada na edição 1. O tema é como os bens imóveis são avaliados nesses países e como a lei determina esse valor. A desapropriação — a desapropriação de imóveis pelo Estado, o que na prática norte-americana é chamado de "eminent domain" ou "condemnation" — constitui a seção mais extensa: duas sentenças de tratados de investimento contra a Guatemala, a separação na Costa Rica entre o processo administrativo *avalúo* e o judicial *justiprecio*, e uma desapropriação no Panamá cujo valor ainda não foi determinado. Isso não esgota o imóvel objeto da

avaliação: a reforma do imposto sobre a propriedade na Guatemala, a base tributária do imposto sobre transferências e o prazo de depreciação no Panamá, o preço-base em um leilão judicial panamenho, e a avaliação da divisão de bens conjugais na Costa Rica são tratados a seguir em seções específicas.

Pouco disso é relatado em decisões judiciais. As duas sentenças guatemaltecas foram lidas em inglês no Jus Mundi, e uma decisão da Sala Constitucional da Costa Rica é citada no próprio banco de dados do Poder Judiciário (Nexus). A decisão da Sala Tercera do Panamá é conhecida por meio do resumo da Procuraduría de la Administración, e não pela sentença propriamente dita. O restante — o processo do PCCP, o decreto guatemalteco, a base de leilões panamenha, as arbitragens sobre o canal e o porto e a prática do direito de família da Costa Rica — baseia-se em reportagens da imprensa ou comentários de profissionais da área e é identificado como tal no momento da utilização. Nenhum dado deve ser citado desta edição sem a indicação da fonte correspondente.

Proveniência. O material lido em espanhol é identificado no momento da utilização com uma nota **de fonte** que remete ao original. Tudo o que este departamento diz sobre tal decisão é um resumo elaborado em inglês, e não uma tradução das palavras do tribunal, e a edição em espanhol desta revista deve apresentar essas passagens como descrição editorial e seguir o link, em vez de traduzir esse texto em inglês de volta para o espanhol.

Desapropriação

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

Guatemala — a data de avaliação e um inventário com preços baseados em ensaios

***Kappes* — valor justo de mercado acordado, tudo o mais contestado.** Em uma sentença de 23 de dezembro de 2025 decorrente da concessão mineradora Tambor / La Puya, as partes concordaram que o padrão era o valor justo de mercado e, em seguida, contestaram quase todas as entradas que o compunham: a data em que o valor deveria ser fixado (*ex ante* de 2016 versus a data da sentença), a trajetória do preço do ouro, o fluxo de caixa descontado versus custos irrecuperáveis, e a precificação de um estoque apreendido de concentrado de ouro — que o perito do requerente avaliou como gramas apreendidas multiplicadas pelo preço à vista e por 83% de pagabilidade. O tribunal indeferiu a reivindicação, que ultrapassava$400 milhões de dólares americanos.

***Energía y Renovación* — uma medida de custo, deduzida a parcela não mitigada.** Em uma sentença proferida em 31 de março de 2025, a disputa quanto ao valor ocorreu entre os custos irrecuperáveis do requerente, no valor de US$146,8 milhões, e o valor apresentado pelo Estado, de US$35,7 milhões. O tribunal partiu dos custos, deduziu os ativos recuperáveis e os impostos e, em seguida, reduziu o resultado em 20% por falha na mitigação.

Implicações para os avaliadores. Nenhuma das duas sentenças se trata de uma avaliação de parcela, e nenhuma delas deve ser citada como tal. O que elas apresentam é a questão da data em sua forma mais pura de controvérsia judicial — em que o mesmo ativo apresenta valores substancialmente diferentes, dependendo se é avaliado antes da medida contestada ou na data da sentença — e, no inventário concentrado, um exemplo excepcionalmente explícito de precificação de estoque por ensaio, preço à vista e um fator de pagabilidade, em vez de por comparação.

Nota de verificação. A reforma cadastral-tributária da IUSI (Decreto 18-2026) está incluída na seção *"Tributação"* abaixo, onde se enquadra. O encaminhamento do Caso 13.550 da CIDH (Maya Achí / Finca Buena Vista) à Corte Interamericana, notificado em 28 de julho de 2026, diz respeito à propriedade comunitária e não apresenta nenhum valor de indenização justa publicado. Não está registrado como um ativo de avaliação.

Fontes do — Prêmio *Kappes* (em inglês): `https://jusmundi.com/fr/document/decision/en-daniel-w-kappes-and-kappes-cassidy-associates-v-republic-of-guatemala-award-tuesday-23rd-december-2025`; Prêmio *Energía y Renovación* (em inglês): `https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/en-energia-y-renovacion-holding-s-a-v-republic-of-guatemala-award-monday-31st-march-2025`; Relatórios sobre a reforma da IUSI: `https://www.riotimesonline.com/guatemala-property-tax-reform-45-towns-collected-nothing-in-2025/`.

Costa Rica — a oferta administrativa e o *perito*, nomeado pelo tribunal

Duas avaliações, e apenas uma delas é vinculativa. A estrutura prevista na Lei de Expropriações, artigos 21–22, 30 e 32, é a doutrina mais clara *justiprecio* entre as jurisdições adicionadas neste trimestre. O *avalúo* é a oferta do Estado, não a indenização. O proprietário tem cinco dias úteis para apresentar objeção. Caso haja objeção, a avaliação judicial *justiprecio* é determinada por um avaliador *perito* nomeado pelo tribunal, e a avaliação deve levar em consideração a topografia, a condição e o uso das benfeitorias, as vendas de imóveis vizinhos, o uso comercial e industrial, os direitos dos locatários e os ônus. Os tribunais rejeitam a proposição de que um *avalúo* possa ser legalmente igual a zero.

Um depósito ilustrativo. O processo administrativo citado em documentação da Procuradía-Geral da Repúública registra uma oferta depositada de 380,6 milhões de CRC, detalhada como 98,8 milhões de CRC para terreno, CRC 272,2 milhões para obras complementares e CRC 9,6 milhões para indenizações de arrendamento. As proporções chamam a atenção: nesse processo, o terreno representava menos de um quarto da oferta.

Resoluçãoón.º 03364-2026 — restrição sem valor monetário. Em 28 de janeiro de 2026, a Sala Constitucional decidiu sobre uma impugnação ao Decreto 25902-MIVAH, relativo à zona especial da Grande Área MetÁ, após o INVU ter recusado loteamentos por motivos de planejamento. O caso trata da restrição aos direitos de desenvolvimento, e não do valor: a consequência econômica é real, mas implícita, e nenhum valor foi concedido.

Implicações para os avaliadores. A Costa Rica separa as duas avaliações institucionalmente, de uma forma que muitos sistemas não fazem, e essa separação é a lição prática. Uma avaliação administrativa *avalúo* elaborada como uma oferta e uma avaliação judicial *justiprecio* preparada por um perito do próprio tribunal são instrumentos diferentes, com públicos-alvo distintos, e a lista de verificação prevista em lei para a segunda é excepcionalmente explícita — os direitos do locatário e os ônus são itens especificamente mencionados, não ajustes deixados à critério do avaliador.

Nota de verificação. Não foi encontrada nenhuma decisão da Costa Rica de 2025–26 que revisasse a comparação de vendas e a composição de custos. O conflito em andamento continua sendo o processo administrativo *avalúo* contra o processo judicial *perito*.

Fontes — Sala Constitucional, Resoluçón 03364-2026 (leia em espanhol): `https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1362426`; sobre um *avalúo* igual a zero: `https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1062912`; arquivo da PGR *justiprecio* (em espanhol): `https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/asunto_cons/asu_informe_pgr.aspx?ContInforme=0&param1=AIP&nValo`

r1=1&param5=18-016832-0007-CO&paramInf=1&strTipM=IP1; orientações para profissionais (em espanhol): https://www.corporaciongc.com/articulos/expropiacion-costa-rica-derechos.

Panamá — uma disputa pela propriedade, e *peritos* foi bloqueado

PCCP contra o Decreto Executivo 90. A Panama Colón Container Port (PCCP), ex-concessionária do porto de contêineres da Ilha Margarita, entrou com um recurso em 19 de dezembro de 2025 na Sala Tercera da Corte Suprema contra o Decreto Executivo nº 90, de 20 de outubro de 2025, pelo qual a Presidência ordenou a desapropriação de quarenta e um *fincas* na ilha. O interesse na avaliação reside no fato de que a fixação do preço está paralisada. O site *La Prensa* informa que a própria PCCP havia impedido o *peritos* do Ministério da Economí ia e Finanças e do Controlador-í -Geral de entrar na área, e que o valor da indenização que o Estado terá de pagar não é conhecido. O decreto determinou a desapropriação; o proprietário que a contesta teria impedido os avaliadores do Estado de entrarem no terreno, e não há nenhum valor definido.

Implicações para os avaliadores. Se o relatório estiver correto, o impedimento neste caso parte do proprietário, e não do Estado. Um proprietário que conteste a legalidade de uma expropriação pode considerar a avaliação do Estado como uma etapa do próprio processo que está sendo contestado e se recusar a cooperar com ela; o custo dessa postura é que a indenização permanece sem valor quantificado enquanto a contestação estiver em andamento. Quando a avaliação não pode ser realizada, a data de referência do valor se deslocam, e cada mês de deslocamento levanta a questão de qual mercado servirá de base para o valor final. O relatório não indica quem detém o *fincas*, e nada é presumido aqui a esse respeito.

Nota de verificação. Não foi encontrada em fontes abertas nenhuma sentença publicada do Tribunal Superior de Primeira Instância (*justiprecio*) do Panamá, referente ao período de 2025–26, que fixasse a indenização por desapropriação. A decisão de 13 de maio de 2026 do Tribunal Superior de Primeira Instância que indeferiu a ação de anulação (*amparos*) contra o Acordo Municipal 270 mantém em vigor o plano de uso do solo local de San Francisco em vigor; esse tipo de zoneamento é determinante para a valorização, como mostra o material chileno na seção "Casos Recentes da Justiça Sul-Americana" (C7) desta edição, mas o tribunal não determinou nenhum valor. A *comiso* criminal de residências sob a Operación Génesis é uma confiscação, e não uma avaliação. Nenhum dos dois é abordado. O caso do PCCP acima é relatado com base em uma única investigação da imprensa; o próprio processo não foi lido, e nenhuma sentença ou avaliação foi proferida. As arbitragens relativas à concessão do canal-porto são mencionadas na seção *"Disputas entre sócios, acionistas e de aquisição"* abaixo, onde o valor em questão é o de uma concessão , e não o de um terreno.

Fontes — PCCP contra o Decreto Executivo nº 90, *La Prensa* unidade investigativa (leia em espanhol): https://www.prensa.com/unidad-investigativa/la-antigua-concesionaria-del-puerto-de-isla-margarita-demanda-el-decreto-de-expropiacion-que-ordeno-la-presidencia/; PLOT São Francisco / Acordo 270 (espanhol): https://enmayuscula.com/generales/210438-tribunal-rechaza-recursos-contra-el-plot-de-san-francisco-y-deja-en-firme-el-acuerdo-270.

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.

Guatemala — o IUSI foi zerado. O Decreto nº 18-2026, de 28 de agosto de 2026, fixa a alíquota do IUSI em zero para imóveis residenciais e de uso misto e reajusta as alíquotas para imóveis comerciais. A reforma é legislativa e altera quem paga, e não como um tribunal fez a avaliação; ela é registrada aqui porque elimina, de uma só vez, a principal ocasião em que os imóveis residenciais guatemaltecos eram avaliados. Quarenta e cinco municípios teriam não arrecadado nenhum IUSI em 2025, o que sugere que o cadastro imobiliário em grande parte do país já era meramente teórico.

ITBI — o maior entre o preço da escritura e o valor cadastral. O imposto de transferência no Panamá é de 2% do maior valor entre o preço declarado na escritura e o *valor catastral*. Isso incorpora uma regra de "valor cadastral versus valor contratual" em todas as transações imobiliárias. Trata-se de uma avaliação fiscal, e não de uma decisão judicial, mas é a regra com a qual um avaliador panamenho se depara com mais frequência.

***Adama Real State v DGI* — um limite mínimo para a vida útil de depreciação.** A Terceira Sala da Suprema Corte decidiu, em 22 de julho de 2025, que a vida útil de depreciação de bens imóveis não pode ser reduzida a menos de trinta anos, com base no artigo 52 do Decreto Executivo 170 de 1993. A decisão tem origem fiscal e efeito diretamente metodológico.

Implicações para os avaliadores. Esta é a decisão panamenha desse período que se baseia em dados de avaliação, em vez de uma transação. A abordagem de custo procede à dedução da depreciação acumulada do custo de reposição, e a taxa dessa dedução decorre da vida útil presumida. Quando a autoridade tributária e, agora, o tribunal estabelecem um limite mínimo de trinta anos, um laudo panamenho que pressupõe uma vida econômica mais curta para as benfeitorias está afirmando algo que a Sala Tercera se recusou a aceitar, e deveria explicar o motivo. A questão se generaliza: uma vida útil para depreciação não é um parâmetro técnico neutro, mas sim um parâmetro contestado, e é contestado aqui no único fórum que se pronunciou sobre o assunto.

Fonte — Guatemala, Decreto 18-2026, nota à imprensa (em inglês): `https://www.riotimesonline.com/guatemala-iusi-property-tax-homes-foreign-owners-2026/`; ITBI, orientação para profissionais (em inglês): `https://www.panamaprop.com/en/blog/fin-itbi-vivienda-nueva-panama-2026`; *Adama Real State, S.A. v DGI*, Sala Tercera, 22 de julho de 2025, Resumo da decisão do Procurador-ía de la Administración (lido em espanhol; a própria decisão não foi lida): `https://jurisis.procuraduria-admon.gob.pa/tag/bienes-inmuebles/`.

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.

Panamá — Lei nº 415 de 2023 contra o novo Código. A questão atual da avaliação no Panamá para 2025-26 não é o valor da desapropriação, mas o preço-base em um leilão judicial . A Lei nº 415, de 22 de novembro de 2023, alterou o Có digo Judicial, de modo que o tribunal fixe a base a partir do valor de mercado do imóvel, com base no *avalúos* apresentado pelas partes. O Có digo de Processo Civil (Lei nº 402, de 9 de outubro de 2023), em vigor a partir de 9 de outubro de 2025, é descrito nos comentários dos especialistas como tomando como base o valor fixado pelas partes na escritura de hipoteca e, caso nenhum tenha sido fixado, o maior entre o valor cadastral e uma avaliação judicial *avalúo* realizada com *peritos* . Qual dos dois prevalece em uma determinada venda é a controvérsia prática do tipo "qual valor devemos usar". Nenhuma das leis foi consultada

em seu texto oficial para esta entrada, e não foi encontrada nenhuma decisão que aplicasse a nova regra.

Fonte — Lei nº 415 de 2023 (texto oficial, em espanhol; consultado, não lido na íntegra): `https://www.css.gob.pa/wp-content/uploads/2024/02/Ley-415-de-2023-remates-judiciales.pdf`; J. Baso, "Elementos inovadores nos leilões judiciais no novo Código de Processo Civil", IPAL, 14 de agosto de 2024 (lido em espanhol): `https://www.ipal.com.pa/post/elementos-novedosos-en-los-remates-judiciales-en-el-nuevo-c%C3%B3digo-procesal-civil`.

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

Costa Rica — avaliação do caso "*gananciales* ". Não foi encontrada nenhuma decisão com quantia especificada referente ao período de 2025–26. O que o período apresenta é uma prática consolidada, e a prática é específica o suficiente para ser relatada: nos termos dos artigos 41 a 54 do Código da Família, a divisão de *gananciales* ocorre por meio de uma avaliação judicial *avalúo* realizada por um profissional inscrito no Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos. O exemplo ilustrativo na literatura especializada é uma casa no valor de US$ 220.000 contra uma hipoteca de US$ 50.000, sendo a divisão de US$ 85.000 para cada um.

Implicações para os avaliadores. Duas características distinguem esse modelo do padrão norte-americano. Os avaliadores são nomeados pelo tribunal a partir de um registro profissional, em vez de ser contratados por uma das partes; assim, o conflito entre opiniões concorrentes — que caracteriza a maioria das avaliações em processos de divórcio nos Estados Unidos — não surge da mesma forma; e a dedução do ônus é incorporada à partilha, em vez de ser objeto de controvérsia, o que elimina o debate sobre se a dívida ou o patrimônio líquido constitui o bem conjugal. Quando a avaliação é única e nomeada pelo tribunal, a discussão muda do valor para a data, e a prática costarriquenha é escassa no que diz respeito à data.

Fonte — Prática da Costa Rica no que diz respeito à "*avalúo*" (separação de imóveis) em casos de divórcio (leia em espanhol): `https://www.diazperitajes.com/blog/avaluo-para-divorcio-separacion-bienes/`.

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

As concessões dos portos e canais, conforme observado. Em janeiro de 2026, a Corte Suprema declarou inconstitucional a concessão de 1997 sob a qual a Panama Ports Company (PPC), uma subsidiária da CK Hutchison, operava os portos de Balboa e Cristó bal, e em fevereiro, o Estado assumiu o controle de ambos os terminais. A PPC está conduzindo uma arbitragem contratual de acordo com as regras da Câmara de Comércio Internacional, na qual suas reivindicações supostamente ultrapassam US$ 2 bilhões; em 20 de agosto de 2026, a CK Hutchison anunciou uma arbitragem separada com base em tratado de investimento, reivindicando mais de US$ 1,5 bilhão.

Not real property — this decision measures the value of a port concession. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Ainda não se sabe qual medida o tribunal aplicaria: nenhuma sentença, nem alegação sobre o valor da indenização, foi publicada. As questões que tal reivindicação levanta — a renda de um prazo não vencido e o peso a ser atribuído a uma renovação esperada, mas não garantida — são do tipo que um avaliador encontra em qualquer contrato de arrendamento ou opção. Nenhum valor é adotado aqui, e o assunto é relatado apenas com base em notícias da imprensa.

Fonte — Notícias da imprensa (em espanhol): `https://www.panamaamerica.com.pa/economia/hutchison-inicia-arbitraje-contra-panama-y-reclama-mas-de-1500-millones-por-salida-de-dos`; `https://www.laestrella.com.pa/mundo/ck-hutchison-comienza-arbitraje-contra-panama-y-reclama-mas-de-1500-millones-AE25035036`.

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.

No decisions in this category this quarter.

Casos judiciais recentes na América do Sul: Argentina, Bolívia, Brasil, Chile, Colômbia, Equador, Guiana, Paraguai, Peru, Uruguai

Traduzido para o inglês a partir do português e do espanhol pela IA

Cada item traduzido é identificado e vinculado à sua fonte no idioma original no ponto de uso.

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/jw6ewt36

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 ou na edição 1 estão delineadas e sombreadas.

Escopo e fontes

Primeiro, uma contextualização: o tema desta edição é como os imóveis são avaliados na América do Sul e como a lei determina esse valor. Grande parte do que se segue diz respeito à desapropriação — a desapropriação de imóveis privados pelo Estado, o que na prática norte-americana é chamado de "eminent domain" ou "condemnation" — e à indenização a ser paga por ela, sendo esse o conteúdo que essas jurisdições publicam. Isso não esgota o imóvel objeto da avaliação: a base de leilão, a base tributária de transferência, o aluguel regulado e a vida útil para depreciação são todos tratados a seguir, e itens relativos a título registrado, registros e confisco são identificados como tal no momento de sua utilização.

A Edição nº 1 analisou o Direito interamericano sobre a propriedade comunitária indígena, juntamente com material chileno e peruano sobre *tasaciones* em moeda estrangeira e desapropriação. Esta edição abrange dez jurisdições sul-americanas. Brasil e Colômbia abrem a edição, cada um abordando a relação entre uma avaliação e a indenização a ser paga. Segue-se a Argentina, com a legislação nacional e as decisões do período. Equador, Bolívia, Paraguai, Uruguai e Guiana contam

com estudos de base sobre a legislação de desapropriação — a medida, a data de avaliação, quem avalia e como o valor é contestado —, com as decisões identificadas inseridas neles. Peru e Chile retornam da edição 1, com o Chile agora abordando o aspecto metodológico. Seguem-se verbetes mais curtos sob os títulos tributação, empréstimos, responsabilidade civil, família, sucessões, sociedades e seguros, e uma nota de cobertura trata do Suriname e da Guiana Francesa. México, Guatemala, Costa Rica e Panamá são tratados nas seções sobre a América do Norte e a América Central desta seção. Itens baseados exclusivamente em reportagens da imprensa são sinalizados no momento da consulta, e uma data indicada como "relatada" é a data da reportagem, já que a data da decisão não foi estabelecida.

Proveniência. O material lido em português e espanhol é identificado no momento do uso com uma nota **de fonte** que remete ao original. Tudo o que este departamento diz sobre tal decisão é um resumo elaborado em inglês, e não uma tradução das palavras do tribunal, e as edições em espanhol e português desta revista devem apresentar essas passagens como descrição editorial e seguir o link, em vez de traduzir esse texto em inglês de volta para esses idiomas.

Desapropriação

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

O material sul-americano deste trimestre trata, em sua grande maioria, de desapropriações, e trata-se tanto de um quadro de referência quanto de decisões: várias dessas jurisdições publicam poucas sentenças que determinam o valor da indenização; portanto, o que pode ser relatado é a lei, o tribunal e a medida que cada um deles prescreve. Os estudos por país a seguir são, portanto, mantidos na íntegra, em vez de serem divididos entre os oito tópicos — um regime de indenização não é compreensível em partes —, e as decisões do trimestre são colocadas dentro do contexto ao qual cada uma pertence. O material que não se refere à desapropriação foi transferido para o tópico que o rege.

Brasil — a posse sem título constitui um direito indenizável?

O Artigo 5º, XXIV, da Constituição Federal exige, como regra geral, que a desapropriação seja realizada mediante indenização justa, prévia e em dinheiro; a própria Constituição prevê exceções para certas desapropriações no âmbito da reforma agrária e da política urbana, para as quais determina que a indenização seja paga em títulos. Uma questão atualmente em tramitação no Supremo Tribunal Federal (STF) diz respeito ao alcance dessa garantia; uma segunda, relativa aos mecanismos de pagamento, foi decidida em 2023.

Indenização por *posse* sem título registrado. O Tribunal deve decidir se, e com base em que, é devida indenização aos ocupantes de imóveis desapropriados que detêm a posse sem posse registrada — no caso em questão, famílias de baixa renda em ocupação de longa data. O tribunal de primeira instância limitou a indenização à *benfeitorias*, às benfeitorias, desconsiderando a posse em si e excluindo juros compensatórios e moratórios. Os ocupantes argumentam que a indenização deve abranger o valor econômico da posse exercida de forma pacífica e contínua. A literatura brasileira indica que o Superior Tribunal de Justiça tem reconhecido a indenização pela posse em algumas circunstâncias; nenhuma decisão foi verificada.

Implicações para os avaliadores. Trata-se da questão de qual direito está sendo avaliado. Se a posse sem título for passível de indenização, ela deve ser avaliada — e avaliá-la não é o mesmo exercício que avaliar a propriedade plena, nem o mesmo que avaliar as benfeitorias existentes no terreno. A instrução exigiria uma opinião sobre quanto o mercado pagaria por um direito de posse de duração e segurança estabelecidas, o que é uma tarefa distinta e pouco familiar .

O Brasil está questionando se a posse sem documentação tem um valor pelo qual o Estado deve indenizar, e a resposta determinará as diretrizes de avaliação para um número muito grande de imóveis brasileiros. Quanto à indenização nos casos em que o possuidor não é proprietário do solo, compare as seções sobre a Nigéria, a República Democrática e Indonésia, nas edições sobre a África Subsaariana e a Ásia deste departamento.

Pagamento da diferença pelo *precatório*. Esta questão está resolvida. No RE 922.144 (Tema 865 de repercussão geral), decidido em 2023, o Supremo Tribunal Federal decidiu que a diferença entre o depósito inicial e a avaliação judicial final é, por regra, paga por meio do regime do *precatório* — a fila de ordens de pagamento judiciais contra entidades públicas —, quando a entidade estiver em dia com esses pagamentos, e por depósito judicial direto quando não estiver.

Implicações para os avaliadores. A decisão coloca uma pressão sobre o requisito constitucional de que a indenização seja *prévia* , e essa pressão recai precisamente sobre o trabalho do avaliador. O depósito inicial baseia-se na própria avaliação da autoridade de desapropriação; a diferença entre esse valor e a determinação judicial final é o que as provas do proprietário visam estabelecer, e é essa diferença que entra na fila. A consequência prática é que, quanto mais bem-sucedida for a prova de avaliação do proprietário, maior será a parcela da indenização que será diferida.

Itaipu e os Avá -Guarani. Em março de 2025, o Supremo Tribunal Federal resolveu a longa disputa sobre as terras inundadas e desmatadas para a barragem de Itaipu: a operadora deve adquirir 3.000 hectares para o Avá -Guarani e pedir desculpas. O orçamento para os 3.000 hectares totaliza R$ 240 milhões; até abril de 2026, pouco mais de 700 hectares haviam sido comprados, por R$ 84,7 milhões — aproximadamente R$ 120.000 por hectare, contra os R$ 80.000 previstos no orçamento, o que é a comparação que um avaliador deve ter em mente quando um programa de reparação é orçado com base nos valores de mercado.

Vinte e oito decretos e uma obrigação de avaliação. Por meio de decretos assinados em 20 de novembro de 2025, o governo federal declarou vinte e oito territórios *quilombola* em quatorze estados como de interesse social, o que tem como efeito impor ao INCRA a obrigação de inspecionar e realizar a avaliação das propriedades privadas existentes nesses territórios para fins de indenização . Nada foi avaliado até o momento. O que os decretos estabelecem é um fluxo de avaliações com base em um critério — o interesse social — em vez de uma necessidade de obras públicas, e os dois critérios nem sempre resultam nos mesmos valores.

Implicações para os avaliadores. Ambas as questões são processos de regularização fundiária que geram trabalho de avaliação, e não casos de avaliação em si. O foco é o oposto do habitual: não o valor que um tribunal atribuiu a uma parcela, mas qual o parâmetro que o Executivo escolheu antes que qualquer valor fosse estabelecido. Quando a desapropriação é declarada por interesse social, os imóveis comparáveis que importam são aqueles do mercado rural na data do decreto, e o próprio projeto — o programa de titulação — é o tipo de influência que a regra de desconsideração do empreendimento (na prática dos Estados Unidos, a influência do projeto ou o escopo do projeto) existe para eliminar.

Fonte — Itaipu / Av.á- Guarani (inglês): https://www.theguardian.com/global-development/2026/apr/15/people-displaced-50-years-ago-ava-guarani-community-itaipu-dam-paraguay-brazil-border; hectares adquiridos e seu custo, Ag.ência Brasil, 17 de abril de 2026 (português): https://agenciabrasil.ebc.com.br/direitos-humanos/noticia/2026-04/itaipu-compra-mais-uma-area-para-assentar-indigenas-no-parana; os vinte e oito decretos, Planalto (português): https://www.gov.br/planalto/pt-br/acompanhe-o-planalto/noticias/2025/11/lula-assina-28-decretos-de-desapropriacao-em-prol-de-quilombolas-em-14-estados; e (em inglês): https://valorinternational.globo.com/politics/news/2025/11/21/government-targets-land-in-14-states-for-quilombola-titles.ghtml.

Fonte — Portuguese, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Supremo Tribunal Federal, editais publicados e jurisprudência brasileira, https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/

Colômbia — a avaliação é uma entrada, não a remuneração

Lei nº 388 de 1997, conforme interpretada pelo Tribunal Constitucional. De acordo com a Lei nº 388 de 1997 conforme interpretada pelo Tribunal Constitucional, a indenização que um juiz determina em caso de desapropriação abrange *daño emergente* e *lucro cesante* — danos indiretos e lucros cessantes. O valor do imóvel expropriado se enquadra na primeira categoria e, ao determiná-lo, o juiz leva em consideração o *avalúo comercial*, a avaliação comercial.

No processo C-1074 de 2002,, o Tribunal Constitucional declarou que a indenização por desapropriação deve reparar o dano causado ao titular do direito de domínio, *não* se *limitando ao pagamento do valor de avaliação comercial* do imóvel desapropriado; de acordo com o caso, ela pode ter uma função meramente compensatória, reparadora — abrangendo *daño emergente* e *lucro cesante* — ou restitutiva. O C-020 de 2023, sobre a desapropriação administrativa de terrenos em assentamentos informais consolidados, transformou isso em uma lista: ao avaliar a indenização, a autoridade administrativa deve levar em consideração, entre outras questões, os parâmetros estabelecidos pelo legislador, se houver; a função que a indenização deve cumprir no caso específico, seja ela compensatória, reparatória ou restitutiva; aos direitos que estão sendo expropriados; à situação em que a parte afetada se encontra; e ao contexto e à finalidade da desapropriação. A própria avaliação comercial leva em conta o regulamento de planejamento municipal ou distrital em vigor no momento da *oferta* de *compra* (Lei 388, Artigo 61) — é a oferta, e não a avaliação, que determina o regime de planejamento a ser avaliado.

Implicações para os avaliadores. A Colômbia afirma essa proposição expressamente: a avaliação é uma entrada que contribui para a indenização e não a própria indenização. O "*avalúo comercial*" (prejuízo por perda de uso) é considerado como prova de um componente de uma das rubricas indenizatórias. O "*Lucro cesante*" (perda de valor) é um item separado que uma avaliação de mercado não aborda de forma alguma.

Dois outros aspectos merecem atenção. A orientação de considerar a *finalidade* da indenização — seja ela compensatória, reparatória ou restitutiva — implica que um mesmo imóvel pode dar origem a diferentes indenizações, dependendo do motivo pelo qual está sendo expropriado. E a orientação de considerar a situação da parte afetada introduz uma circunstância pessoal na determinação. Nenhuma dessas questões é sobre a qual um avaliador se pronuncie. Ambas dizem respeito à forma como o valor apurado pelo avaliador é utilizado, e um laudo que não especifique o que abrange e o que não abrange abre espaço para o uso indevido do mesmo.

IDU Resolución 2226 de 2025 — os três itens, somados. A desapropriação administrativa do Instituto de Desenvolvimento Urbano de 2025 mostra a aritmética colombiana na página: um

avalúo de aproximadamente 128.263.000 COP, ao qual se somam *daño emergente* e *lucro cesante*, resultando em aproximadamente 168.523.527 COP. A avaliação está cerca de vinte e quatro por cento abaixo da indenização, e a diferença não se deve a uma discordância sobre a avaliação.

C-266 de 2025 — expropriação de emergência revogada. O Tribunal Constitucional anulou o Artigo 4 do Decreto 108 de 2025, que havia autorizado a desapropriação por ato administrativo no âmbito do estado de emergência do Catatumbo. As desapropriações já iniciadas devem ser revertidas para a modalidade de compra negociada. Para o avaliador, trata-se de uma mudança de postura processual, e não de medida: a mesma parcela, o mesmo *avalúo comercial* , mas uma oferta que agora deve ser negociada em vez de imposta — e uma negociação na qual o proprietário sabe que a administração perdeu seu atalho.

Fonte — Resolução da IDU n.º/ó.º 2226 de 2025 (PDF oficial, disponível em espanhol): `https://www.idu.gov.co/Archivos_Portal/2025/transparencia/inf-de-interes/gestion-predial/10-octubre/RT-49173/1202532600022266_RESOLUCION.pdf`; C-266 de 2025, SUIN-Juriscol (espanhol): `https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30055126`.

Fonte — C-020 de 2023, Corte Constitucional (versão oficial, lida em espanhol), fundamento 42: `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2023/C-020-23.htm`.

Fonte — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Tribunal Constitucional da Colômbia, Sentença C-1074 de 2002, `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm`

Argentina — valor objetivo, o Tribunal de Avaliações e a atualização das indenizações

A base legal: Lei 21.499, Artigo 10. A lei nacional de desapropriação de 1977 limita a indenização *indemnización* ao *valor objetivo* — o valor objetivo — do bem, juntamente com os danos que sejam consequência direta e imediata da desapropriação. Estão excluídas as circunstâncias pessoais, valores sentimentais, ganhos hipotéticos e qualquer aumento de valor conferido pela própria obra a ser executada — sendo essa última exclusão o dispositivo que este estudo denomina de empreendimento de desconsideração, o que a prática norte-americana chama de regra da influência do projeto (escopo do projeto); o artigo estabelece que "Não será pago lucro cessante" — nenhum lucro cessante é pago. O Tribunal de Tasaciones de la Nación, o tribunal nacional de avaliação , ocupa o centro do mecanismo: nos termos do Artigo 13, seus valores máximos regem a aquisição direta por acordo, com acréscimo de dez por cento automático, e, nos termos do Artigo 15, o tribunal deve solicitar seu parecer em desapropriações litigadas, a ser emitido no prazo de noventa dias. O Artigo 20 fixa o valor na data da desapropriação, com ajustes pela desvalorização da moeda sobre a diferença entre o depósito e o pagamento efetivo, e juros de 6%.

Uma observação preliminar, indicada como contexto e não verificada nesta revisão: uma vez que a Lei 23.928 (1991) a indexação de obrigações monetárias é, em geral, proibida na Argentina, de modo que a atualização das indenizações ocorre por meio de soluções jurisprudenciais, e não por meio da cláusula de desvalorização da lei interpretada literalmente.

Fonte — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: InfoLeg, Lei 21.499 (norma 37292), `http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm`

Pré-requisitos do domínio público e o registro de regularização: CSJN, 31 de março de 2026. A Corte Suprema de Justiça da Nação (CSJN), no processo FSM 61145/2016/9/RH6, *Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes...* — processo de despejo (*lanzamiento*) nos termos da Lei 17.091 sobre as parcelas 948, 949A e 949B em Ciudad Evita, La Matanza — assinado por Rosatti, Rosenkrantz e Lorenzetti, per curiam, deferiu o "*queja*" (a queixa direta contra a negação de recurso) da Defensora de Menores e Incapazes, a defensora pública de menores e pessoas sem capacidade. A sentença de primeira instância foi anulada por ser arbitrária com base em dois motivos: não abordou se os lotes se enquadram no regime de regularização socio-urbana da Lei 27.453 e no Registro Nacional de Bairros Populares (RENABAP, o registro nacional de assentamentos informais), e omitiu verificar se o terreno pertencia ao domínio público da União e se destinava a uso público "real e efetivo", uma pré-condição da ação prevista na Lei 17.091 (Fallos 339:1530). O direito à moradia é abordado por meio do enquadramento dos direitos da criança previsto no "*queja*", e não como uma decisão expressa, e deve ser interpretado dessa forma.

Implicações para os avaliadores. O fato de uma parcela de terra do Estado estar localizada dentro de um assentamento informal inventariado e se ela está de fato dedicada a um uso público real e efetivo são agora fatos preliminares para fins de litígio. Ambos são determinantes para a avaliação do direito de usufruto e da situação de ocupação antes que qualquer valor seja atribuído a qualquer um deles.

Fonte — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Repositório do Ministério Público da Defesa, decisão de 31 de março de 2026, `https://repositorio.mpd.gov.ar/`

Identificado, não verificado; e uma exclusão. Dos materiais do editor, não verificado: uma decisão da Câmara Cível de Trenque Lauquen de agosto de 2026 que permite uma "*reivindicación*" — a ação de reintegração de posse — apesar das antigas restrições de cessão do Instituto de la Vivienda da província de Buenos Aires (IVBA). A decisão da Segunda Circunscrição, de março de 2026, no caso *Petersen v Argentina*, é tratada na nota de verificação abaixo: trata-se de um processo em Nova York sobre o estatuto da YPF, e não sobre o direito imobiliário argentino, e o que se extrai dela é uma proposição sobre foro, não uma figura jurídica.

O preço de desapropriação determina o que é calculado a partir dele. No processo *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiación (revocatoria)*, decidido em 27 de outubro de 2025, a Corte Suprema de Justiça de Santa Fé determinou que a base regulatória para os honorários profissionais é o preço de desapropriação fixado no próprio processo, e não a tabela interna da Caja Forense de duzentas *unidades jus* para questões rurais.

Implicações para os avaliadores. A decisão trata de honorários, mas o princípio vai além e vale a pena deixá-lo bem claro: uma vez que um preço tenha sido fixado na desapropriação, esse valor — e não uma tabela profissional, nem uma tabela administrativa — é a base a partir da qual tudo o que se segue é calculado. É o mesmo instinto que motiva a rejeição chilena das listas de preços e a rejeição peruana de um índice nominalista: o valor que prevalece é aquele efetivamente determinado com base nas provas do caso.

Desapropriação da mesma terra duas vezes. No processo I. 73.795, decidido em 1º de abril de 2025, a Suprema Corte de Buenos Aires (Suprema Corte da Província de Buenos Aires) julgou uma contestação à constitucionalidade da Lei n.º 14.714, pela qual a província realizou desapropriações em San Isidro e Beccar que a Lei n.º 11.959 já havia pretendido realizar antes de essa lei anterior

ter sido anulada. A contestação apresentou a segunda lei como uma reprodução da lei anulada e invocou *cosa juzgada*. O texto acessível da sentença termina na exposição do pedido; o resultado ainda não foi divulgado, e o caso está registrado pela questão que levanta e não por uma resposta.

Nota de verificação. A decisão da Segunda Circunscrição Judicial de 27 de março de 2026 no caso "*Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic*" (N.ºs 23-7370, 23-7376) é aqui registrada com relação ao foro que identifica, e não com o objetivo de qualquer medida de indenização. Ao reverter uma sentença contratual de US$, no valor de 16,1 bilhões, a maioria sustentou que o estatuto social da YPF não criava nenhuma obrigação bilateral entre acionistas passível de indenização e — independentemente disso — que a Lei Geral de Desapropriação da Argentina constitui um regime abrangente de direito público que canaliza as reivindicações relacionadas à desapropriação para seu próprio processo. Nenhuma avaliação sobrevive à reversão: o tribunal não fixou nem um preço de oferta nem uma data de valorização, e o valor chegado abaixo cai junto com a sentença que o determinou. O que permanece é a proposição de que a indenização devida por uma desapropriação é determinada de acordo com a própria legislação do Estado expropriante, por mais flagrante que o tribunal tenha considerado a falta de oferta de compra. Os processos de reconhecimento relativos à desapropriação da Aerolí neas / Marsans, nos quais US$ 390.907.115, em 10 de dezembro de 2024, acrescidos de juros, foi considerada recuperável com base em um prazo de prescrição de doze anos, em vez de três anos; trata-se da execução de uma indenização fixada há muito tempo e, da mesma forma, não serve como referência para a avaliação. Os casos de Neuquéné e La Plata, na seção de seguros abaixo, baseiam-se em reportagens da imprensa, e não em textos de sentenças lidos por este departamento.

Río Negro — valor da Junta, com juros a partir da desapropriação. Em *Provincia de Río Negro c/ Pesquera San Pablo Apóstol S.A.C. y F.* (Sentença nº 17, de 2 de junho de 2025), o tribunal de primeira instância contencioso-administrativo de Viedma — a Unidade Jurisdiccional Contencioso-Administrativa nº 13, e não o Tribunal Superior — rejeitou o laudo do perito judicial por apresentar falhas metodológicas e adotou o valor apurado pela Junta Provincial de Avaliações, $406.243,50 dólares americanos. Foram aplicados juros de 8% ao ano a partir da desposse em 7 de outubro de 2021 até a data da sentença, elevando o valor do terreno para US$525.022,60, expresso na sentença como ARS 630,0 milhões; somando ARS 8,4 milhões para a cerca, o total é de ARS 638,4 milhões. A regra dos juros é a seguinte: quando os juros começam a correr a partir da desposse, o atraso entre a tomada da posse e a sentença é de responsabilidade do proprietário, que deve pagá-los, e não a ele recair.

Webuild — a data de avaliação, considerada isoladamente. A sentença de 28 de abril de 2025 no caso *Webuild S.p.A. (formerly Salini Impregilo) v Argentine Republic* constatou uma violação do tratamento justo e equitativo, em vez de uma desapropriação, e a controvérsia que permaneceu dizia respeito quase que inteiramente à data de avaliação: 2006, quando a conduta objeto da reclamação teve início, contra 31 de agosto de 2014.

Not real property — this decision measures the value of a concession-holder's contractual position. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

A razão para registrar isso em um compêndio de direito imobiliário é que a discussão sobre a data de avaliação foi conduzida de forma isolada, dissociada da responsabilidade, e o tribunal teve que decidir como o decorrer de oito anos afeta a mensuração do prejuízo — inflação, moeda e o mercado contrafactual, todos se movimentando simultaneamente. Um avaliador solicitado

a realizar uma avaliação retrospectiva está realizando o mesmo exercício, geralmente sem o benefício de ter recebido orientações das partes.

Fonte — Río Negro, UJCA nº 13 (Viedma), Sentença nº 17 de 2 de junho de 2025, protocolo provincial (leia em espanhol): `https://fallos.jusrionegro.gov.ar/protocoloweb/protocolo/protocolo?id_protocolo=bfd60a21-5c97-4dd3-b800-5f87873ca5d5&usarSearch=1&option_text=0`; *Webuild S.p.A. v Argentine Republic*, ICSID ARB/15/39, sentença de 28 de abril de 2025, Jus Mundi (espanhol): `https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/es-webuild-s-p-a-formerly-salini-impregilo-s-p-a-v-argentine-republic-laudo-monday-28th-april-2025`.

Fontes do — *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos*, SAIJ (oficial, leia em espanhol): `http://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-local-santa-fe-provincia-santa-fe-audero-hermanos-sociedad-comercial-colectiva-quien-resulte-propietario-expropiacion-revocatoria-fa25090451-2025-10-27/123456789-154-0905-2ots-eupmocsollaf`; SCBA I. 73.795 (espanhol): `https://ar.vlex.com/vid/sentencia-definitiva-suprema-corte-1078544472`; *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic*, Nºs. 23-7370, 23-7376 (2ª Cir. 27 de março de 2026), parecer preliminar: `https://www.courthousenews.com/wp-content/uploads/2026/03/second-circuit-argentina-ypf-appeal-ruling.pdf`; YPF, comunicado oficialé: `https://www.argentina.gob.ar/noticias/comunicado-oficial-numero-142-0`.

Equador — a avaliação cadastral, o congelamento dos anúncios e o teto de 10%

A lei. A base constitucional é o Artigo 323 da Constituição de 2008: para a execução de planos de desenvolvimento social, gestão ambiental sustentável e bem-estar coletivo, as instituições estatais, "por razões de utilidade pública ou interesse social e nacional, poderão declarar a expropriação de bens, previa justa avaliação, indenização e pagamento, em conformidade com a lei. É proibida toda forma de confisco" (por razões de utilidade pública ou interesse social e nacional, poderão declarar a desapropriação de imóveis, sujeita a avaliação justa prévia, indenização e pagamento conforme a lei; é proibida toda forma de confisco). O Artigo 321 garante a propriedade em suas formas pública, privada, comunitária, estatal, associativa, cooperativa e mista, sujeita à sua função social e ambiental.

A base legal do processo de desapropriação é — ao contrário do que foi divulgado nesta pesquisa — não o Código Orgânico Administrativo (COA, o código administrativo geral de 2017), que não contém nenhuma disposição sobre desapropriação, mas sim a Lei Orgânica do Sistema Nacional de Contratação Pública (LOSNCP, a lei orgânica sobre o sistema nacional de contratação pública, R.O. — Registro Oficial, o diário oficial do Equador — Suplemento 395, 4 de agosto de 2008). Sua seção sobre aquisição e desapropriação foi totalmente reescrita por uma lei de reforma orgânica publicada no Registro Oficial, Quarto Suplemento 140, de 7 de outubro de 2025, e agora consta como Seçãoón.º IV, Artigos 61–72 (*Adquisición o expropiación de inmuebles*): Os artigos 61 a 64, tratados aqui, tratam da declaração, do preço, do trajeto contestado e da desapropriação parcial, enquanto os artigos 65 a 72 tratam de empresas afetadas, outros danos, ocupação temporária, ônus, reversão e imóveis do Estado. Para as desapropriações dos gobiernos autónomos descentralizados (GADs, os governos autônomos descentralizados), os artigos 446–447 do código territorial COOTAD (Código Orgânico de Organização Territorial, Autonomia e Descentralização) remetem "a determinação do preço justo, o procedimento e os demais aspectos" à LOSNCP. A fase judicial segue o Código Orgânico Geral de Processos (COGEP, o Código Geral de Processos), artigos 96, 143(6), 326(4)(e) e 332(9), conforme a redação da consolidação de 4 de agosto de 2026. A desapropriação de terras rurais para fins agrários é expressamente regulada por legislação específica (artigo 61 da LOSNCP, cláusula final).

A medida. A via de negociação está limitada pelo cadastro municipal. Nos termos do artigo 62, após a notificação da declaração de utilidade pública, as partes têm trinta dias para chegar a um acordo direto, e o preço acordado "não poderá exceder dez por cento (10%) sobre o valor da avaliação registrada no cadastro municipal e sobre o qual foi pago o imposto predial do ano anterior ao anúncio do projeto, no caso de construção de obras, ou da declaração de utilidade pública e de interesse social para outras aquisições, do qual será deduzida a mais-valia proveniente de obras públicas e de outras alheias à ação do proprietário" — não poderá exceder em mais de dez por cento a avaliação (avaliação oficial) registrada no cadastro municipal sobre a qual foi pago o imposto predial no ano anterior ao (para obras) ou antes da declaração (para outras aquisições), *deduzido* qualquer incremento de valor decorrente de obras públicas ou de outras causas não atribuíveis à própria ação do proprietário. Na falta de acordo, o órgão emite o ato de desapropriação "tomando como preço o avalúo estabelecido", consigna cem por cento do avalúo certificado e recorre ao Tribunal Contencioso-Administrativo para ocupação imediata; o proprietário pode contestar "únicamente no que diz respeito à determinação da justa avaliação, indenização e pagamento" (Artigo 63) — apenas a justa avaliação, indenização e pagamento, no processo sumário da COGEP, Artigos 326, § 4, alínea e, e 332, § 9.

Quem avalia. A avaliação é municipal. A declaração deve ser acompanhada de "a avaliação estabelecida pelo respectivo Governo Autônomo Descentralizado Municipal ou Metropolitano ou órgão responsável pelo cadastro nacional integrado georreferenciado" (Artigo 61), e, no tribunal, a petição inicial deve anexar a certidão cadastral que indique a avaliação (Artigo 143, § 6, da COGEP). O conteúdo do valor municipal é definido pelos Artigos 494 a 496 da COOTAD: o valor do imóvel é a soma do valor do terreno, determinado "por um processo de comparação com preços unitários de venda de imóveis de condições similares ou homogêneas do mesmo setor" (comparação com preços unitários de venda de imóveis de condições semelhantes ou homogêneas no mesmo setor), e do valor dos edifícios ao custo de reposição depreciado ; os municípios estabelecem os parâmetros por meio de portaria, de acordo com a metodologia da autoridade cadastral nacional, e devem realizar reavaliações gerais de imóveis urbanos e rurais a cada dois anos (Artigo 496).

A data e o empreendimento. O Equador controla a influência do projeto sobre o valor por meio de um instrumento próprio, o "anúncio do projeto" previsto no Artigo 66 da Lei Orgânica de Ordenamento Territorial, Uso e Gestão do Solo (LOOTUGS, a lei orgânica sobre ordenamento territorial, uso e gestão do solo, R.O. Suplemento 790, 5 de julho de 2016): o anúncio "permite fixar a avaliação dos imóveis dentro da zona de influência de obras públicas, ao valor da data do anúncio público das respectivas obras, a fim de evitar o pagamento de um sobrepreço em caso de expropriações imediatas ou futuras" — fixa a avaliação de todos os imóveis dentro da zona de influência das obras no valor vigente na data do anúncio público, precisamente "para evitar o pagamento de um sobrepreço". O anúncio é obrigatório, é notificado ao proprietário, ao órgão municipal responsável por avaliações e cadastros e ao registrador de imóveis, e caduca por força de lei se o projeto não for iniciado no prazo de três anos. O Artigo 62 da LOSNCP acrescenta a dedução, mencionada acima, da mais-valia decorrente de obras públicas; e, em caso de desapropriação parcial, a própria sentença deduz "a mais-valia que o imóvel possua" — o acréscimo que cabe ao remanescente — juntamente com os impostos municipais (Artigo 96, § 2º, da COGEP). O congelamento de valor, a dedução e a compensação — uma compensação que deduz da indenização o aumento de valor que o projeto público confere ao terreno retido pelo proprietário — são três instrumentos distintos que visam o mesmo objetivo.

Desapropriação parcial e remanescente. Se uma desapropriação parcial deixar o proprietário com menos de quinze por cento do imóvel, "por extensão ou preço" (por área ou por valor), o proprietário poderá exigir que a desapropriação abranja a totalidade; e a instituição desapropriadora é obrigada a adquirir o restante, caso este fique abaixo do lot size mínimo fixado pela GAD municipal ou metropolitana (Artigo 64 da LOSNCP; a regra dos quinze por cento é repetida no COGEP, Artigo 96, § 5).

O caso dos poderes de revisão de avaliação. Dictamen 1-26-OP/26 de 4 de junho de 2026 (juiz relator José Luis Terán Suárez; relatado pelo Tribunal em 11 de agosto de 2026) julgou a objeção presidencial de inconstitucionalidade ao projeto de reforma da LOOTUGS. O Plenário aceitou a objeção em parte, declarando-a fundamentada no que diz respeito a nove artigos do projeto de lei. Três decisões são relevantes para a prática de avaliação: a Superintendência de Ordenamento Territorial, Uso e Gestão do Solo (SOT) não pode "determinar" a identificação de vícios ocultos em instrumentos de planejamento de modo a fundamentar a responsabilidade posterior dos consultores (artigo 84.1 proposto; contrário aos artigos 213 e 226 da Constituição); ela não pode pré-qualificar a "idoneidade e competência técnica" dos consultores contratados pelas GADs (artigo proposto 96, primeira parte, numeral 15); e não pode "supervisionar de ofício atos ou valores municipais" — supervisionar de ofício atos ou valores municipais — "sem delimitação suficiente", um poder que o Tribunal considerou incompatível com os artigos 213, 226, 238, 240, 264, numeral 5, 266 e 301 da Constituição (parágrafo 95). O Tribunal foi explícito ao afirmar que o SOT continua sendo um órgão técnico de "vigilância, auditoria, intervenção e controle" e que suas atribuições não devem substituir as competências constitucionais dos GADs — que incluem, nos termos do artigo 264, as competências de planejamento municipal e uso do solo nas quais se baseiam o cadastro municipal e a avaliação imobiliária.

O caso da limitação de propriedade. Sentença 92-22-IN/26 de 23 de julho de 2026 (juiz relator Alí Lozada Prado; oito votos, sem dissidência; divulgada em 26 de agosto de 2026) indeferiu a ação pública de inconstitucionalidade contra as portarias do cantão de Loja (Portaria 038-2021 Artigo 274; Portaria 045-2022 Artigos 1186 e 1187, posteriormente incorporadas à portaria do plano 2023–2027), que exigem a *cesión obligatoria y gratuita* de faixas ribeirinhas e de proteção hídrica ao município em processos de urbanização e loteamento e restringem a construção nessas áreas. Os recorrentes alegaram confisco contrário aos Artigos 323 e 66.26 e violação da reserva de lei (a reserva estatutária — o princípio constitucional de que certas matérias só podem ser reguladas por lei, e não por normas subordinadas). O Tribunal declarou que um município possui competência constitucional e legal para impor tais obrigações urbanísticas por meio de portaria, que os imóveis podem ser limitados em razão de sua função social e ambiental e que as cessões constituem limitações proporcionais, e não confisco; a ação foi integralmente indeferida.

O caso da servidão, em resumo. A Sentença 116-21-IN/25 de 4 de setembro de 2025 (juiz relator Alí Lozada Prado) indeferiu a ação contra o Artigo 1º do Decreto Supremo 616, de 19 de junho de 1974, que impõe uma servidão legal gratuita sobre uma faixa de quinze metros de cada lado do oleoduto Lago Agrio–Esmeraldas. A Corte sustentou que a servidão "não constitui uma forma de expropriação, nem de confisco": os proprietários mantêm a posse e o uso dentro da faixa e, com base em uma análise de proporcionalidade, a limitação sem indenização é adequada, necessária e proporcional à operação segura do setor de hidrocarbonetos . A petição inicial havia invocado o Artigo 21 da Convenção Americana sobre Direitos Humanos, juntamente com a Constituição; a Corte decidiu o caso com base na cláusula interna de propriedade imobiliária.

Foram identificadas mais duas decisões divulgadas para esta pesquisa, mas elas estão fora do escopo: Sentença 1532-25-EP/26 (divulgada em 26 de agosto de 2026) diz respeito ao princípio non bis in idem em ações de tutela sucessivas sobre uma adjudicação de terras envolvendo a MEGADOME S.A., e não à avaliação; e a sentença da Corte Provincial de Sucumbíos no processo 21333-2025-00130 (título coletivo A'i Cofán de Sinangoe) é um reconhecimento de título indígena, anterior a qualquer questão de indenização (e consulte a nota de verificação).

O Equador não é membro da União Europeia e não está sujeito à Convenção Europeia dos Direitos Humanos. É signatário da Convenção Americana sobre Direitos Humanos, cujo artigo 21 protege os imóveis, tendo a Corte Interamericana de Direitos Humanos como tribunal regional; a medida de indenização continua sendo, como em toda esta pesquisa, uma questão de direito interno.

Implicações para os avaliadores. A instrução equatoriana é uma instrução cadastral com um teto rígido: na negociação, o preço não pode exceder o avalúo municipal do ano anterior ao anúncio em mais de dez por cento, e o incremento decorrente das obras é deduzido mesmo dentro desse teto. A data de avaliação — a data a que se refere o laudo de avaliação — é, portanto, definida por um ato administrativo — o "anuncio del proyecto" — que pode anteceder a desapropriação em até três anos, e o ciclo bienal de reavaliação municipal (Artigo 496 da COOTAD) determina o quanto a base congelada pode estar desatualizada. A contestação que o proprietário pode apresentar é limitada por lei à "justa avaliação, indenização e pagamento" perante o tribunal contencioso-administrativo; e após o Dictamen 1-26-OP/26, a revisão das avaliações municipais de alto nível permanece a cargo dos próprios mecanismos das GADs, e não da superintendência nacional.

Nota de verificação — As três decisões foram verificadas com base nas próprias publicações da Corte Constitucional: os textos completos do Dictamen 1-26-OP/26, da Sentência 92-22-IN/26 e da Sentença 116-21-IN/25 foram baixados do repositório esacc do Tribunal por meio das páginas dos processos no site corteconstitucional.gob.ec, e as datas, relatores e partes dispositivas foram extraídos desses PDFs (as datas das decisões são 4 de junho de 2026, 23 de julho de 2026 e 4 de setembro de 2025; as datas de agosto de 2026 divulgadas para as duas primeiras correspondem às datas dos comunicados de imprensa do Tribunal). Os textos legislativos foram consultados em edições consolidadas disponibilizadas em portais oficiais: a LOSNCP (consolidação de 7 de outubro de 2025) no portal de compras SERCOP; a LOOTUGS (consolidação de 30 de janeiro de 2024), COOTAD (consolidação até 21 de junho de 2024) e a Constituição no portal da Superintendência de Ordenamento Territorial e do Ministério da Defesa; COGEP na consolidação até 4 de agosto de 2026 (biblioteca da Defensoria Pública). Trata-se de consolidações da Lexis/Ediciones Legales reproduzidas em portais governamentais, e não dos originais do Diário Oficial; as citações da R.O. acima identificam os originais. A alegação de que o COA contém os artigos sobre desapropriação foi verificada com base na consolidação do COA de 13 de janeiro de 2026 e considerou-se infundada — o código não menciona desapropriação em nenhum trecho. A sentença de Sucumbíos 21333-2025-00130 não pôde ser verificada em uma fonte primária acessível (o serviço de consulta SATJE do Poder Judiciário estava indisponível no momento da publicação) e é apenas identificada. A plataforma lexis.com.ec (com acesso pago) e a pesquisa no registroficial.gob.ec não puderam ser utilizadas para a recuperação de texto.

A Quinta Ponte — a ação equivocada e a discrepância entre os números. As obras da Quinta Ponte em Guayaquil geraram, em 2026, a habitual disputa equatoriana de forma excepcionalmente visível. *Expreso* relata propostas administrativas de US$ 15.000, US$ 20.000 e $ 45.000 dólares, esta última referente a um imóvel que, segundo seu proprietário, está avaliado em mais de$ 80.000 dólares. A questão processual é a mais relevante. Das vinte e duas ações movidas pelo ministério perante o Tribunal Distrital de Contencioso Administrativo de Guayaquil, duas foram retiradas e cinco foram declaradas inadmissíveis, tendo o tribunal sustentado que o ministério havia movido uma ação de "*consignación* " (depósito da oferta), portanto, o depósito da quantia oferecida, quando se exigia um processo de desapropriação; as demais estavam pendentes. Uma oferta depositada em juízo não constitui desapropriação e não fixa o preço.

Fonte — Desapropriações do Quinto Puente, *Expreso* (leia em espanhol): `https://www.expreso.ec/guayaquil/q`

uinto-puente-avanza-mientras-persisten-disputas-legales-por-las-expropiaciones-284689.html.

Fonte — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei Orgânica do Sistema Nacional de Contratação Pública, Seçãoón.º IV (arts. 61–72), conforme substituída pela reforma publicada em R.O. Quarto Suplemento 140, de 7 de outubro de 2025 (texto consolidado no portal do SERCOP); Tribunal Constitucional do Equador, Parecer 1-26-OP/26 e Sentenças 92-22-IN/26, 116-21-IN/25, https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf

Bolívia — um regulamento de 1879 com força de lei e valor de mercado no setor agrário

A base constitucional. O Artigo 56 da Constituição de 2009 garante a propriedade privada, individual e coletiva, "siempre que ésta cumpla uma função social" — desde que cumpra uma função social — e desde que seu uso não seja prejudicial ao interesse coletivo. O Artigo 57 estabelece a regra da desapropriação: "A desapropriação será imposta por motivo de necessidade ou utilidade pública, qualificada de acordo com a lei e mediante justa indenização prévia. A propriedade imobiliária urbana não está sujeita à reversão" — a desapropriação é imposta por motivo de necessidade ou utilidade pública, qualificada de acordo com a lei e mediante indenização justa prévia; os bens imóveis urbanos não estão sujeitos à reversão. No caso de terras rurais, a Constituição divide a questão em duas: o descumprimento da função econômico-social ou a posse latifundiária (posse como um *latifundio*, uma propriedade rural de grandes dimensões) são motivos para a *reversión* — a terra passa para o povo boliviano sem indenização — enquanto a desapropriação de terras ocorre por necessidade e utilidade públicas "e previo pagamento de uma indenização justa" (Artigo 401).

O regime geral: o regulamento de 1879, em vigor como lei desde 1884. O estatuto de desapropriação é, em termos de data de elaboração, o mais antigo instrumento deste estudo. A Lei de 30 de dezembro de 1884 consiste em um único artigo: "Rejirá como lei del Estado el decreto del poder ejecutivo de 4 de abril de 1879, sobre expropiación por causa de necesidad y utilidad pública" — o decreto executivo de 4 de abril de 1879 sobre desapropriação prevalecerá como lei do Estado, sem prejuízo do procedimento especial de mineração. As normas substantivas são, portanto, as do regulamento de 1879. O artigo 1º estabelece quatro requisitos que devem preceder qualquer cessão forçada: uma declaração solene de que a obra projetada é de utilidade pública; uma declaração de que a cessão de todo ou parte dos imóveis é indispensável; "justiprecio" — avaliação, literalmente a fixação do preço justo, o termo da legislação espanhola para o valor da indenização em desapropriação — do que deve ser cedido; e o pagamento do valor da indenização.

Quem avalia e o que é avaliado. Artigo 7º: uma vez declarada a necessidade da ocupação, "será avaliado o valor da mesma e o dos danos e prejuízos que a expropriação possa causar ao seu proprietário, por parecer de peritos nomeados, um por cada parte, ou um terceiro em caso de desacordo" — o valor do imóvel e dos danos que a desapropriação possa causar ao seu proprietário é avaliado por peritos, um nomeado por cada parte, com um terceiro em caso de desacordo, nomeado, na falta de acordo, pelo juiz de partido e que pode ser recusado duas vezes. As avaliações são realizadas por peritos aprovados em exame ou, na falta destes, por *prácticos* locais credenciados — pessoas qualificadas por experiência prática, e não por exame —, juramentados perante o município (Artigo 16); se uma das partes não indicar nenhum perito, considera-se que aceita o indicado pela administração (Artigo 17). O Artigo 19 estabelece o conteúdo de toda tasación: a classe, qualidade, localização e dimensões legais do imóvel, representadas por uma planta da parte ocupada, "e com todos esses dados será fixado o valor de aluguel e de venda do imóvel" — com todos esses dados, o valor do imóvel em aluguel e em venda é fixado — com menção a todas as circunstâncias

consideradas no avalúo. Para expropriações parciais, o mesmo artigo determina que a avaliação leve em conta "o prejuízo que possa resultar da ocupação parcial e da divisão do imóvel, na parte excluída da expropriação, a fim de compensar seu menor valor como danos e prejuízos indenizáveis" — a desvalorização da parte não expropriada, paga como danos indenizáveis — e inclui os custos da avaliação do proprietário no preço. O preço total é pago antes da desapropriação, ou depositado caso haja reivindicações de terceiros (Artigos 8 e 22); um preço recusado é depositado no Banco Nacional e a obra prossegue (Artigo 23). Para ocupação temporária, o Artigo 32 determina que os peritos indenizem o aluguel que o imóvel teria gerado, o prejuízo "calculado pela diferença entre o preço de avaliação verificada antes da ocupação do imóvel e a praticada após a ocupação" — a diferença entre uma avaliação antes e outra após a ocupação — e os danos devidamente comprovados. Recursos contra a avaliação seguem a via administrativa e, daí, para os tribunais contencioso-administrativos (Artigos 38 a 40). O regulamento não contém nenhuma disposição sobre a data de avaliação nem nenhuma orientação de que a influência da obra projetada sobre o valor seja deixada de lado; nada em seu texto constitui um empreendimento que permita desconsideração.

A vertente agrária: Lei 1.715, conforme reformulada pela Lei 3.545. A desapropriação de imóveis agrários é regulada pela Lei do Serviço Nacional de Reforma Agrária, Lei n° 1715 de 18 de outubro de 1996 , conforme alterada pela Lei de Recondução Comunitária da Reforma Agrária, Lei n° 3545 de 28 de novembro de 2006 . Artigo 58 (texto da Lei 3545): a desapropriação agrária ocorre por motivo de utilidade pública qualificado por lei, ou por descumprimento da função social em pequenos imóveis a pedido da comunidade, "previo pago de uma justa indenização". As causas de utilidade pública são o reagrupamento e a redistribuição de terras, a conservação e proteção da biodiversidade e a execução de obras de interesse público (Artigo 59). A medida está prevista no Artigo 60, na redação dada pela Lei 3545, Artigo 35: "O valor da indenização por expropriação será estabelecido levando-se em conta o valor de mercado das terras, benfeitorias, investimentos produtivos ou investimentos de conservação no imóvel e outros critérios verificáveis. . . que garantam uma justa indenização" — o valor é estabelecido levando-se em conta o *valor de mercado* das terras, melhorias, investimentos produtivos e investimentos de conservação na propriedade, de acordo com critérios fixados pela superintendência agrária. Alternativamente, o proprietário pode solicitar ser indenizado, total ou parcialmente, com terras de valor de mercado equivalente, sendo contabilizado o custo do investimento em culturas perenes e semiperenes; e o proprietário não precisa entregar a terra até que o pagamento seja integralizado (Artigo 60, II-III). A resolução de desapropriação é emitida pelo diretor nacional do Instituto Nacional de Reforma Agrária e só pode ser impugnada perante o Tribunal Agrário Nacional em processo contencioso-administrativo no prazo de trinta dias (Artigo 61, V, texto da Lei 3545). A reformulação de 2006 é, por si só, um parâmetro de avaliação: o Artigo 60 original de 1996 havia fixado a indenização por desapropriações de utilidade pública na *média dos valores que o proprietário havia declarado para o imposto sobre a propriedade agrária nos nos dois anos anteriores à desapropriação* — uma medida de autoavaliação na qual as próprias declarações fiscais do proprietário determinavam o valor da desapropriação —, com o valor de mercado reservado para as pequenas propriedades e terras comunitárias. A Lei 3.545 substituiu essa autoavaliação fiscal pelo valor de mercado em todos os casos.

A linha municipal. Lei n° 482 de 9 de janeiro de 2014 (Lei dos Governos Autônomos Municipais), Artigo 16, exige que uma lei municipal, aprovada por dois terços do Concejo Municipal para autorizar a desapropriação de imóveis privados, "considerando a declaração prévia de utilidade pública, o pagamento prévio de indenização justa, avaliação ou justiprecio de acordo com laudo pericial ou acordo entre as partes" — declaração prévia de utilidade pública , o pagamento prévio

de indenização justa e um avalúo ou justiprecio de acordo com um laudo pericial ou acordo entre as partes — sem compensação em espécie por meio de outro bem público.

Exclusões. Três decisões do Tribunal Constitucional Plurinacional foram divulgadas para esta pesquisa — SCP 1096/2025-S3, SCP 1307/2025-S2 e SCP 0228/2026-S3 — tratam-se de usucapión (prescrição adquisitiva, o equivalente no direito civil à posse adversa) e questões de tutela constitucional relativas à posse, e não à avaliação, e são apenas identificadas. Nenhuma decisão de 2024–2026 sobre as disposições de indenização do regime de 1879/1884 ou dos artigos 58 a 61 da Lei 1715 foi localizada nesta revisão.

A Bolívia não é membro da União Europeia. Aderiu à Convenção Americana sobre Direitos Humanos em 19 de julho de 1979 e aceitou a jurisdição contenciosa da Corte Interamericana de Direitos ; o artigo 21 da Convenção é a garantia regional que fundamenta os artigos 56 e 57. A forma de indenização continua sendo uma questão de direito interno.

Implicações para os avaliadores. A orientação boliviana depende, em primeiro lugar, da modalidade. Na modalidade geral, o texto vigente é um regulamento do século XIX: a medida é o valor do imóvel em aluguel e na venda, acrescido de danos consequenciais, fixado por peritos nomeados pelas partes, com um terceiro em caso de desacordo, sem data de avaliação prevista em lei e sem desconsideração de empreendimentos — a data e o tratamento da influência de projetos ficam a cargo dos peritos e dos tribunais de contencioso. Na via agrária, a medida é o valor do mercado da terra, acrescido de benfeitorias e investimentos, avaliado administrativamente, e o abandono, em 2006, da medida de autoliquidação tributária significa que as declarações fiscais históricas não são mais o preço da desapropriação — embora continuem sendo provas que a parte contrária possa utilizar. No caso de terras rurais, a questão fundamental não é o valor em si, mas a categoria: a reversão por descumprimento da função econômico-social não acarreta indenização; portanto, o fato de a propriedade cumprir essa função determina se há algo a ser avaliado.

Nota de verificação — A Lei n.º 3545 foi lida na íntegra no portal oficial da Gaceta Oficial (gacetaoficialdebolivia.gob.bo, visualização da norma 4015). A Constituição (artigos 56, 57 e 401), a Lei de 30 de dezembro de 1884, o regulamento de 4 de abril de 1879, a Lei 1715 e a Lei 482 foram consultados na consolidação (lexivox.org), que, para o regulamento de 1879, registra a própria entrada normativa da Gaceta como fonte; a visualização gratuita do portal da Gaceta apresentou apenas os cabeçalhos desses instrumentos mais antigos, portanto, eles são apresentados como espelho, e não como fonte primária. As citações de 1879 preservam a ortografia do século XIX da fonte ("lei", "rejirá").

Fonte — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Gaceta Oficial do Estado Plurinacional da Bolívia (Lei 3545); LexiVox (CPE; Lei de 30-12-1884; DS 4-4-1879; Lei 1715; Lei 482), `http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015`

Paraguai — desapropriação por lei específica, valor de mercado no corredor rodoviário, valor fiscal para o latifúndio

O marco constitucional. O Artigo 109 da Constituição de 1992 (*De la propiedad privada*) garante a propriedade privada, cujo conteúdo e limites são fixados por lei "atendendo à sua função econômica e social, a fim de torná-la acessível a todos". Sua cláusula de desapropriação diz: "Ninguém pode ser privado de sua propriedade, a não ser em virtude de sentença judicial, mas admite-se a desapropriação por motivo de utilidade pública ou de interesse social, que será determinada em cada caso por lei. Esta garantirá o pagamento prévio de uma justa indenização, estabelecida convencionalmente ou por sentença judicial, salvo os latifúndios improdutivos destinados à reforma agrária, de acordo com o procedimento para as expropriações a ser estabelecido por

lei" — ninguém pode ser privado de imóveis, a não ser por sentença judicial, mas a desapropriação é admitida por utilidade pública ou interesse social, *determinados em cada caso pela lei*; a lei garante o pagamento prévio de uma indenização justa, fixada por acordo ou por sentença judicial, salvo no caso de latifúndios improdutivos destinados à reforma agrária. O Artigo 116 acrescenta que a desapropriação de latifúndios improdutivos para a reforma agrária "será estabelecida em cada caso pela lei, e será paga na forma e no prazo que a mesma determinar". O Código Civil (Lei 1183/85) ecoa a garantia do Artigo 1964 — nenhuma privação do domínio, exceto por utilidade pública ou interesse social "definido pela lei", nem desposse "sem justa indenização" — e confere ao antigo proprietário o direito de reintegração de posse caso o bem desapropriado não seja utilizado para seu fim dentro de um prazo razoável (artigo 1965).

O mecanismo. O Paraguai não possui um código geral de desapropriação . A frase constitucional "determinada em cada caso por lei" é aplicada literalmente: cada desapropriação é efetivada por uma lei específica do Congresso — a coleção oficial está repleta de leis que "declaram de utilidade pública [ou de interesse social] e desapropriam" uma parcela específica em favor de uma entidade específica. Dois marcos setoriais fornecem o mecanismo de avaliação. Para corredores rodoviários e de infraestrutura, existe a Lei 5389, de 8 de janeiro de 2015 (publicada em 13 de janeiro de 2015), "que estabelece o procedimento para a desapropriação e indenização de imóveis compreendidos nas áreas destinadas à faixa de domínio público de obras de infraestrutura sob responsabilidade do Ministério das Obras Públicas e Comunicações (MOPC)" — o procedimento para desapropriação da faixa de domínio público das obras de infraestrutura do MOPC. Para a reforma agrária, há o Estatuto Para a reforma agrária, há o Estatuto Agrário, Lei nº 1.863, de 30 de janeiro de 2002, Título sobre desapropriação (artigos 94 e seguintes).

A medida no corredor. A Lei 5389/15 define o justiprecio (preço justo) institucionalmente — "Preço resultante da avaliação oficial realizada pelo Departamento de Avaliação do Ministério de Obras Públicas e Comunicações" (Artigo 2, alínea e)) — e substancialmente pelo valor de mercado: "Tomar-se-á como base para a determinação do justiprecio o valor de mercado do imóvel, acrescentando as benfeitorias nele introduzidas" (Artigo 10) — o valor de mercado do imóvel, somando-se as benfeitorias introduzidas no mesmo; os custos de transferência são divididos igualmente entre o proprietário e o ministério. Quando uma empresa ou indústria legalmente estabelecida não puder continuar operando, o proprietário poderá incluir essa perda em sua reclamação, acompanhada de provas documentadas (Artigo 8); para culturas industriais, a indenização deve cobrir "el daño emergente y el lucro cesante" — a perda sofrida e o lucro cessante (Artigo 9).

Quem realiza a avaliação e o processo. A avaliação é primeiro administrativa e, em segundo lugar, judicial. O Departamento de Avalúo do MOPC realiza o justiprecio de terrenos e benfeitorias "dando intervenção ao(s) proprietário(s) afetado(s)"; o proprietário tem cinco dias úteis para manifestar conformidade ou discordância e pode solicitar reconsideração ministerial (Artigo 17). A determinação é emitida por meio de Resolução Ministerial com base em um processo de avaliação cujo conteúdo mínimo é prescrito (Artigo 15); o ministério pode contratar consultores privados de avaliação, que são civil e criminalmente responsáveis por seu trabalho. Na fase judicial, o proprietário pode contestar ou apresentar reconvenção "por fixação de preço ou avaliação de bens não incluídos na avaliação administrativa" (Artigo 30), e o julgamento passa a incidir apenas sobre a parte contestada. As reivindicações prescrevem- — no sentido civil da palavra — em dez anos a partir da notificação da afetação (Artigo 14).

A disposição. O Artigo 31 é um empreendimento de desconsideração nos seguintes termos: "O valor dos bens deve ser estimado sem levar em consideração a mais-valia (vantagens ou ganhos hipotéticos) decorrentes das obras rodoviárias a serem executadas" — o valor dos imóveis deve ser estimado sem levar em consideração o aumento de valor (vantagens ou ganhos hipotéticos) decorrentes das obras rodoviárias a serem executadas. O mesmo artigo estabelece que a estimativa do ministério constitui um teto, a menos que seja contestada: "A indenização não excederá o valor praticado e estimado pelo [MOPC], salvo contestação, caso em que será estimada judicialmente." Uma exclusão complementar se opõe à avaliação com base no valor de fabricação: melhorias introduzidas após a acta de levantamiento de mejoras (o inventário assinado das melhorias) não são indenizáveis (Artigo 12). A lei não contém nenhuma disposição sobre a data de avaliação além dessas referências; nenhum artigo fixa o valor de mercado à data de uma decisão, transferência ou sentença.

Expropriação parcial e remanescente. A pedido do proprietário, o conjunto deve ser adquirido e indenizado quando, em zona urbana, mais de cinquenta por cento do lote básico da moradia (UBH, 360 m^2) ou mais de trinta por cento da habitação básica (VBH, 90 m^2) for afetada; e, em zona rural, quando o restante da propriedade ficaria abaixo da Unidade Básica de Economia Familiar do Estatuto Agrário, ou trinta por cento ou mais da habitação for afetada (Artigo 6). O remanescente assim adquirido poderá posteriormente ser transferido pelo ministério, a título gratuito para entidades públicas ou a título oneroso para particulares, após reavaliação oficial (Artigo 7).

A via agrária. De acordo com o Estatuto Agrário, a medida se baseia na exceção constitucional. Para terras declaradas como latifúndio improdutivo, a indenização "será fixada com base no valor fiscal do imóvel" — o valor fiscal (cadastral) — com as benfeitorias pagas "a valores reais" com base em tasação prévia, juntamente com a primeira parcela (Artigo 102, alínea a)); o pagamento pode ser parcelado em até dez parcelas orçamentárias anuais (Artigo 103). Para terras rurais desapropriadas que *não* sejam um latifúndio improdutivo, o valor é fixado por acordo em um processo sumário perante a autoridade agrária; caso contrário, qualquer das partes poderá exigir a fixação judicial do preço perante o juiz cível da circunscrição do imóvel (Artigo 102, alínea b)), e a autoridade não poderá autorizar a ocupação até que a justa indenização prevista na Constituição tenha sido paga (Artigo 101). Se uma desapropriação agrária parcial deixar um remanescente que tenha "consideravelmente" perdido seu valor de uso produtivo, o proprietário poderá exigir sua compra ou troca (Artigo 99).

Duas questões são identificadas, mas não tratadas como legislação de avaliação. A Lei 7424 de 9 de janeiro de 2025 (publicada em 14 de janeiro de 2025) cria o Sistema Nacional Unificado Registral e Cadastral e o Registro Unificado Nacional (RUN) sob a Corte Suprema de Justiça, unificando o cadastro e os registros públicos; por meio de seu Artigo 187, entrou em vigor um ano após a publicação, em 14 de janeiro de 2026 — uma reforma da infraestrutura de registros e cadastro, não uma norma de avaliação. E a supervisão de longa data pela Corte Interamericana de Direitos Humanos das sentenças nos casos *Yakye Axa* e *Xákmok Kásek* — restituição de terras ancestrais indígenas contra o Paraguai — é uma questão da Convenção Americana e da Corte Interamericana, fora do âmbito das leis de avaliação nacionais analisadas aqui, e é apenas mencionada.

O Paraguai não é membro da União Europeia e não está sujeito à Convenção Europeia dos Direitos Humanos. É signatário da Convenção Americana sobre Direitos Humanos, cujo Artigo 21 protege os imóveis e exige "o pagamento de indenização justa" em caso de privação, tendo a Corte Interamericana de Direitos Humanos como tribunal regional; o valor da indenização continua sendo uma questão de legislação nacional.

Implicações para os avaliadores. No corredor do MOPC , a orientação é o valor de mercado mais as benfeitorias, livre da influência própria do empreendimento rodoviário, conforme o Artigo 31 — mas a própria avaliação do ministério é o teto máximo, a menos que o proprietário conteste; assim, a disputa de avaliação, se houver, é travada na fixação judicial e apenas sobre o complemento reivindicado. A data de inventário da acta de levantamento, e não qualquer data de avaliação, é o prazo legal que os avaliadores devem respeitar para as benfeitorias. Fora do corredor e da via agrária, cada lei de desapropriação é um instrumento próprio: os avaliadores devem consultar a lei específica, tendo como pressuposto constitucional que determina que a indenização seja fixada por acordo ou por sentença judicial — sendo o latifúndio, avaliado pelo valor fiscal e pago em parcelas, a única exceção constitucional ao pagamento antecipado.

Nota de verificação — Todos os textos legislativos foram consultados no portal oficial da Biblioteca e Arquivo Central do Congresso Nacional (bacn.gov.py): Lei 5389/15 (promulgada em 8/01/2015, publicada em 13/01/2015), Estatuto Agrário Lei 1863/02, Código Civil Lei 1183/85 (Livro Quarto) e Lei 7424/2025, cada um na edição com texto completo da biblioteca. Os artigos 109 e 116 foram verificados em relação ao original digitalizado e assinado da publicada pela mesma biblioteca (CONSTITUCION_ ORIGINAL_ FIRMADA.pdf, pp. 30 e 32–33 da digitalização); a paráfrase frequentemente citada "definida por lei, e previa justa indenização" resume o texto real citado acima. O mecanismo de desapropriação por meio de lei específica é evidenciado pelo próprio acervo da biblioteca (por exemplo, Lei 2730/05, desapropriando 52.694 hectares "de acordo com o estabelecido nos artigos 109 e 116 da Constituição Nacional" e no Estatuto Agrário). O site da Gaceta Oficial não foi necessário e não foi consultado para a recuperação do texto. Nenhuma decisão de um tribunal paraguaio de 2024–2026 sobre as disposições de avaliação da Lei 5389/15 ou do Estatuto Agrário foi localizada nas fontes acessíveis até o momento; nenhuma foi relatada.

Supervisão e um cadastro unificado. As ordens de supervisão da Corte Interamericana de 2025 nos casos *Xákmok Kásek* e *Yakye Axa* continuam em vigor; apenas a primeira foi lida. No caso *Xákmok Kásek*, a restituição foi parcialmente executada: a ordem de 28 de agosto de 2025 registra 7.701 dos 10.700 hectares reivindicados como pertencentes à comunidade, cujo levantamento judicial está incompleto, e 2.999 hectares ainda a serem titulados e entregues, quinze anos após a sentença. Separadamente, a Lei nº 7.424/2025 unificou o cadastramento e o registro. Os dois juntos descrevem a situação paraguaia com exatidão: a medida da compensação não é a dificuldade — e sim o registro do que é de propriedade e de quem.

Fonte — *Xákmok Kásek*, ordem de supervisão de 28 de agosto de 2025 (PDF oficial, para leitura em espanhol): `https://corteidh.or.cr/docs/supervisiones/xakmok_kasek_28_08_25.pdf`.

Fonte — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei nº 5389/2015 e Constituição Nacional da República do Paraguai (1992), textos completos, Biblioteca e Arquivo Central do Congresso Nacional, `https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles`

Uruguai — o valor imediatamente anterior à desapropriação, e a dupla de abertura de rua *tasación*

A base constitucional. O artigo 32 da Constituição estabelece a garantia e acrescenta uma regra encontrada em poucas constituições: "A propriedade é um direito inviolável, mas sujeito ao disposto nas leis que forem estabelecidas por razões de interesse geral. Ninguém poderá ser privado de seu direito de propriedade, a não ser nos casos de necessidade ou utilidade públicas estabelecidos por lei e recebendo sempre do Tesouro Nacional uma compensação justa e prévia" — os imóveis são invioláveis; ninguém poderá ser privado deles, exceto em casos de necessidade ou utilidade públicas estabelecidos por lei, e sempre recebendo do Tesouro Nacional uma compensação justa e prévia. O artigo determina, em seguida, que, quando for declarada a desapropriação, os proprietários

serão indenizados pelos danos que sofrerem em razão da *duração* do processo de desapropriação, independentemente de a desapropriação ser consumada ou não, "inclusive aqueles decorrentes das variações no valor da moeda" — incluindo danos decorrentes de variações no valor da moeda.

A lei e sua situação atual. A lei vigente continua sendo a Lei de Expropriações, Lei nº 3.958 de 28 de março de 1912, publicada no Diario Oficial (o diário oficial) de 3 de abril de 1912 (em uma edição que o próprio diário oficial indica como "reimpresa para salvar errores de copia" — reimpressa para corrigir erros de cópia). Não há consolidação oficial: a base de informações jurídicas do IMPO apresenta a lei de 1912 apenas como um registro de anotações, e a redação atual dos artigos alterados deve ser compilada a partir das próprias leis de alteração — principalmente o Decreto-Lei N.º 10.247 de 15 de outubro de 1942 (artigos 15, 16 e 42), Lei N.º 9.722 de 18 de novembro de 1937, Lei Nº 19.355 de 19 de dezembro de 2015 (artigos 15, 18, 19, 25 e 40), Lei Nº 19.924 de 18 de dezembro de 2020, Lei N.º 19.996 de 3 de novembro de 2021 (artigo 42) e, mais recentemente, Lei N.º 20.446 de 16 de dezembro de 2025 (Artigo 15, alínea G). As disposições citadas a seguir foram extraídas da versão digitalizada do Diário Oficial de 1912 e dos textos das leis de alteração no portal do IMPO .

A avaliação administrativa vem em primeiro lugar. De acordo com o Artigo 18 (texto atual: Lei 19.355, Artigo 355), uma vez que o traçado definitivo da obra seja definido, a Administração "avaliará, de acordo com a presente lei e por meio de seu pessoal técnico, os bens sujeitos a expropriação" — avalia o próprio imóvel, por meio de seu próprio pessoal técnico. A avaliação é notificada ao proprietário, que dispõe de quinze dias para aceitá-la ou contestá-la, especificando o valor reivindicado a título de indenização, "que inclua o valor do imóvel e os danos e prejuízos" — que inclua o valor do imóvel e os danos consequenciais — com justificativa. Contra-avaliações que se afastem da lei ou que não sejam assinadas por graduados de instituições de ensino superior ou técnico com formação em avaliação não são admitidas no processo administrativo. O silêncio equivale a aceitação; a aceitação leva diretamente à transferência de propriedade e ao pagamento simultâneo; a oposição encaminha o processo ao tribunal.

A fase judicial e quem determina o valor. O Artigo 26 limita o processo de desapropriação judicial "exclusivamente" à determinação do valor das indenizações e à tomada de posse; a qualificação de utilidade pública estabelecida pela lei não pode ser contestada (Artigo 16). Na audiência de conciliação, cada parte indica um perito (Artigo 23); ao proprietário inadimplente ou ausente é indicado um perito (Artigo 24). O Artigo 25 (texto atual: Lei 19.355, Artigo 357) desqualifica funcionários públicos e qualquer pessoa com interesse a favor do proprietário, e exige que os peritos nomeados pelo tribunal "deberão ser graduados de instituições de ensino superior ou técnico com formação na área de avaliação", devendo seu parecer ser devidamente fundamentado. O Artigo 28, por sua vez, determina que os juízes, avaliadores e peritos fixem os valores "de acordo com os fatos e em conformidade com as regras gerais de procedimento e apreciação que esta lei estabelece", e define o intervalo processual: a indenização não poderá, em hipótese alguma, ser inferior à oferta da Administração nem superior à reivindicação da parte interessada. Dois outros parágrafos do Artigo 28, que estabeleciam um teto e um piso para a indenização com base no valor cadastral mais porcentagens determinadas, foram revogados pela Lei n.º7.012 de 27 de outubro de 1919; a referência cadastral foi suprimida. Os honorários dos peritos são fixados em 1% da indenização judicial, entre 40 e 400 unidades reajustáveis — unidades de conta ajustadas pelo índice — (Artigo 40, texto atual: Lei 19.355, Artigo 356).

A medida e a data. O Artigo 29 estabelece ambos em uma única frase: "A indenização deverá ser calculada levando-se em conta o valor do imóvel cuja ocupação é exigida, no período imediatamente anterior à desapropriação, bem como os danos e prejuízos que o proprietário venha a sofrer e que sejam uma consequência inevitável da desapropriação" — a indenização é regulada pelo valor do imóvel no período imediatamente anterior à desapropriação , juntamente com os danos e prejuízos que o proprietário venha a sofrer como consequência inevitável da mesma. Ficam de fora "las ventajas o ganancias hipotecarias o futuras" — conforme consta no Diário Oficial; o sentido, ao lado de "futuras", é de ganhos hipotéticos ou futuros — e contratos não registrados legalmente, em ambos os casos pelo menos seis meses antes da abertura do processo administrativo no qual se baseia a desapropriação (ou antes de a lei especial de desapropriação ter sido solicitada ao legislativo). Os danos decorrentes da rescisão ou anulação de contratos não podem ser calculados por um período superior a um ano (Artigo 29, segundo parágrafo). O Artigo 31 acrescenta a conhecida contrapartida em detrimento do proprietário: construções, plantações e benfeitorias que, por sua data de realização ou outras circunstâncias de avaliação, sejam consideradas como tendo sido feitas "com o objetivo de obter uma indenização mais elevada" — para obter uma indenização mais elevada — não são contabilizadas, embora o proprietário possa remover materiais e melhorias, quando separáveis, sem prejuízo; nem a Administração ou os tribunais são obrigados a considerar como antecedente decisivo os preços resultantes de transferências de propriedade ocorridas nos seis meses anteriores ao decreto ou projeto de lei de desapropriação. No que diz respeito às instalações, a autoridade de desapropriação indeniza ou arca com os custos de desmontagem e transporte das instalações e máquinas encontradas no terreno desapropriado (Artigo 31). Observação sobre a data: Lei n.^{9o} 9.722 de 18 de novembro de 1937, Artigo 10, fixou 1º de março de 1937 como a data de vigência para os fins dos Artigos 29 e 31 (parte final) para as desapropriações previstas nessa lei — um dos primeiros exemplos legais de fixação da data de avaliação em relação aos efeitos do anúncio.

Melhoria sobre o restante e o procedimento de abertura de rua. O terceiro parágrafo do Artigo 29 é uma cláusula de compensação: se as obras a serem executadas no que for expropriado, ou a finalidade a que for destinado, produzirem "um aumento de valor imediato e especial" — um aumento imediato e especial de valor — ao restante do imóvel, esse aumento compensatório de valor é levado em consideração pelos avaliadores, peritos e pelo tribunal na determinação da indenização. Para desapropriações destinadas a novas ruas, avenidas, praças e vias públicas, o Artigo 32 substitui o cálculo ordinário por uma dupla avaliação "antes e depois" e estabelece o empreendimento de desconsideração, nos termos: "Todo o terreno será avaliado como se não houvesse obra pública projetada" — todo o terreno é avaliado inicialmente *como se nenhuma obra pública estivesse projetada*, incluindo o que está construído, cercado e plantado; em seguida, após o traçado e a desapropriação das novas ruas, a fração ou frações remanescentes são avaliadas independentemente, excluindo a área destinada ao uso público; "A diferença que resultar em favor do proprietário entre o valor justo da primeira e da segunda avaliação, será considerada como o valor da indenização" — a diferença em favor do proprietário entre os dois valores justos constitui a indenização. Nem esse procedimento nem a dedução de *mayor valor* se aplicam quando as faixas adjacentes contempladas pelo Artigo 4 forem desapropriadas do mesmo proprietário ao mesmo tempo. Os Artigos 10 a 14 estão fora do âmbito da indenização pela desapropriação em si, mas completam o quadro: os proprietários de imóveis que se encontram de frente para as novas obras e que *não* foram desapropriados pagam ao ao Estado ou ao município metade do "*mayor valor*" — o aumento de valor — que a obra lhes confere, avaliado por tasações que, para esse fim, remontam à época do início da obra (Artigo 14).

Tomada urgente de posse. O Artigo 42, reformulado pela Lei Nº 19.996 de 3 de novembro de 2021 (Artigo 189), regulamenta a tomada urgente de posse: o próprio órgão de desapropriação declara a urgência; a indenização provisória corresponde à avaliação do imóvel e de suas benfeitorias, por meio de parecer fundamentado de técnicos públicos do governo executivo ou departamental, depositada no Banco da República em unidades indexadas — unidades indexadas à inflação — antes da posse; como servidões de utilidade pública previstas em lei não acarretam indenização; após a tomada de posse efetiva, a Administração tem trinta dias para apresentar a ação de desapropriação, na qual o valor definitivo é objeto de litígio.

Contexto e exclusões. Uma linha de avaliação tributária para contexto: Decreto N.ºº 334/025 (novembro de 2025) atualizou a "*valor real*" dos imóveis do país para 2025 pelo coeficiente 1,0425 para os impostos sobre patrimônio, transferência de propriedade e educação básica — avaliação cadastral-fiscal, não indenização por desapropriação. E uma linha identificada: a sentença 1.598/2025 da Suprema Corte de Justiça (*Ambrosi c/ Cedrés*) diz respeito aos efeitos sucessórios de uma cessão de direitos hereditários, não à avaliação, e não é tratada. A única decisão da Suprema Corte de Justiça de 2024–2026 sobre as disposições de indenização da Lei 3.958 que foi localizada é a Sentença nº 183 de 2026, abaixo.

O Uruguai não é membro da União Europeia. Ratificou a Convenção Americana sobre Direitos Humanos em 19 de abril de 1985 e aceitou a jurisdição contenciosa da Corte Interamericana de Direitos ; o artigo 21 da Convenção (direito à propriedade, "indenização justa") serve de base para o artigo 32, da mesma forma que o artigo 1 do Protocolo nº 1 serve de base para os instrumentos europeus analisados nesta edição. O valor da indenização continua sendo uma questão de direito nacional.

Implicações para os avaliadores. Três aspectos orientam a instrução. A data — "a época imediatamente anterior à expropriação" — e as regras de registro e comprovação de venda no prazo de seis meses filtram o processo contra evidências de transações forjadas à sombra da desapropriação, e os avaliadores devem datar cada imóvel comparável com base na data de abertura do processo de desapropriação. O parêntese do Artigo 28 torna os próprios valores apresentados pelas partes limites jurisdicionais: a reivindicação do proprietário é um teto, de modo que uma reivindicação inferior à alegada não pode ser resgatada por provas posteriores. E, em um caso de abertura de rua, a avaliação não é uma única, mas duas — o todo *como se nenhuma obra fosse projetada* e, em seguida, o restante tal como se encontra — com a compensação prevista em lei de qualquer aumento imediato e especial ao restante.

Nota de verificação — A Constituição (Artigo 32) e os textos das leis que a alteram (Lei 19.355, Artigos 354–357, 365 e 368; Decreto-Lei 10.247, Artigo 2; Lei 9.722, Artigo 10; Lei 19.996, Artigo 189; Decreto 334/025) foram consultados no portal da IMPO (impo.com.uy). Os 1.912 artigos citados (artigos 26 a 32) foram consultados na digitalização feita pelo IMPO do Diário Oficial de 3 de abril de 1912, páginas 23 a 26; o texto impresso nesse documento diz "ganancias hipotecarias", conforme mencionado acima. A base de dados gratuita do IMPO não disponibiliza um texto consolidado da Lei 3.958, e o serviço de textos parlamentares (parlamento.gub.uy) recusou o acesso; portanto, a cadeia de emendas acima baseia-se no registro de anotações do IMPO referente à lei.

***Los Eucaliptus* — o próprio perito do tribunal foi substituído, e não houve cálculo da média.** Pela Sentença n.º 183, de 18 de março de 2026, a Suprema Corte de Justiça decidiu pela desapropriação do terreno *da Erosur*óem Los Eucaliptus, Maldonado. O tribunal de primeira instância havia fixado o valor em US$524.500; o Tribunal de Apelações Cíveis da 4ªoª Turma aumentou esse valor para US$1.395.100, adotando um valor intermediário entre a avaliação da Intendência *tasación* e o laudo do perito nomeado pelo tribunal, um leiloeiro. A Corte anulou a

média. O perito havia indicado o método de comparação direta de mercado e não o aplicou — nenhum lote semelhante ou adjacente foi considerado — e seus laudos eram tão sucintos e tão desconexos do lote em questão que nem as partes nem o tribunal puderam avaliá-los; um laudo nessas condições deve ser anulado, e não calculado com base na média de outro. A Corte, então, fixou US$603.100 com base no laudo do engenheiro da Intendência, que se fundamentava em vendas de parcelas adjacentes e levava em conta um assentamento irregular no terreno. O próprio recurso de cassação do proprietário foi declarado inadmissível. A imprensa regional estima a reivindicação do proprietário em $11,8 milhões de dólares; esse valor é da imprensa e não consta da sentença.

A costa de Colônia — 150 metros, e o que é necessário para adquiri-los. Em dezembro de 2025, os tribunais determinaram que a faixa costeira de 150 metros não passa a ser de domínio público apenas por força da lei: isso requer desapropriação e indenização justa prévia . Uma linha traçada em um mapa não transfere a titularidade, e o avaliador que perguntou quanto vale um "padró n" litorâneo não deve presumir que a faixa já tenha sido perdida.

Fonte — *Los Eucaliptus* / Erosur, Sentença 183, Poder Judiciário (PDF oficial, em espanhol): `https://www.poderjudicial.gub.uy/sites/default/files/2026-05/SENTENCIA%20183%20EN%20PDF.pdf`; reportagem regional (em espanhol): `https://correopuntadeleste.com/justicia-fallo-a-favor-de-la-idm-en-juicio-de-expropiacion-de-un-padron-en-los-eucaliptus/`; faixa costeira de Colonia (em espanhol): `https://ladiaria.com.uy/colonia/articulo/2025/12/justicia-ordena-desalojo-de-comunidad-de-pescadores-asentada-en-costa-de-colonia/`.

Fonte — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: IMPO — Constituição, art. 32; Lei °n.º 3.958 (Diário Oficial de 3 de abril de 1912, imagem) e leis modificativas, `https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912`

Guiana — valor de mercado na data da publicação no Diário Oficial da declaração de obra pública

A Guiana é a jurisdição de common law de língua inglesa da América do Sul, e sua lei de desapropriação tem a seguinte redação: a Lei de Aquisição de Terras para Fins Públicos, Cap. 62:05 das Leis da Guiana, é a Lei nº 31 de 1914, alterada pelas Leis nº 4 de 1972, nº 35 de 1975, 23 de 1990 e 10 de 2001, aqui reproduzida no texto autorizado (L.R.O. 1/2012) publicado pelo Ministério dos Assuntos Jurídicos e, posteriormente, alterada pela Lei de Aquisição de Terras para Fins Públicos (Alteração) de 2024, Lei nº 19 de 2024 (Diário Oficial, Suplemento Jurídico A, 27 de dezembro de 2024), que ainda não consta do texto autorizado.

A base constitucional. Artigo 142(1) da Constituição (Cap. 1:01, texto autorizado L.R.O. 1/2022): "Nenhum imóvel de qualquer natureza poderá ser objeto de desapropriação, e nenhum direito ou interesse sobre imóvel de qualquer natureza poderá ser adquirido compulsoriamente, exceto por meio de ou sob a autoridade de uma lei escrita e desde que haja disposição aplicável a tal tomada de posse ou aquisição prevista em lei escrita que exija o pagamento imediato de indenização adequada." O Artigo 142(2) enumera, em seguida, as exceções, que são amplas: incluem a aquisição em cumprimento de impostos, como consequência de arrendamento ou hipoteca, em execução de sentenças judiciais, de imóveis em estado de perigo — e, notavelmente para os avaliadores, de terrenos "que não estejam ocupados de forma benéfica ou que, se estiverem ocupados de forma benéfica, não o estejam pelo titular do direito sobre o terreno ou por qualquer membro de sua família" (Artigo 142, parágrafo 2, alínea a, inciso viii)).

A legislação. O Ministro pode, por meio de portaria, declarar qualquer ferrovia, rodovia, canal, doca, pôlder, barragem ou "qualquer obra, medida ou empreendimento de qualquer natureza" como obra pública (artigo 3); após levantamento e relatório, ele pode, por portaria, declarar os terrenos necessários para a obra pública (artigo 6); e, ao término de um mês a partir dessa portaria, os terrenos passam a pertencer ao Estado, sujeitos ao pagamento do valor de compra ou de qualquer indenização (artigo 7). A Lei n.º 19 de 2024 alterou o artigo 7(1) ao inserir "imediato" antes de "pagamento" e "adequada" antes de "indenização" — termos do Artigo 142 — e acrescentando que isso ocorre "sem prejuízo do direito do Estado à posse livre do terreno". Desde a emenda de 2001, o terreno pode ser adquirido independentemente de haver ou não algum edifício ou construção nele (artigo 6A). A indenização não é negociada bilateralmente, como é óbvio: mediante requerimento ex parte do Procurador-Geral, o Supremo Tribunal "deverá determinar o valor do terreno descrito na ordem e o montante da indenização que deve ser pago às diversas pessoas interessadas no mesmo" (seção 13), publica edital, ouve as provas de todas as pessoas interessadas (seções 14 e 16) e ela própria avalia o valor a ser pago ao proprietário e a todos os demais que tenham qualquer direito, título ou interesse legítimo, incluindo "uma indenização adequada por perturbação a um arrendatário" (seção 15). As partes podem, em vez disso, submeter a controvérsia à arbitragem por acordo mútuo (seção 12, que, desde a Lei de 2024, remete à Lei de Arbitragem de 2024). O valor apurado é publicado no Diário Oficial (o jornal oficial do Estado), depositado no cartório do Tribunal e distribuído pelo Tribunal (seções 23 e 24); pequenas causas podem ser julgadas pelo magistrado distrital (seções 26 e 27).

Os itens, a data e as deduções. A Seção 18 (conforme alterada em 1975 e 1990) é a disposição relativa à avaliação. Ao determinar as indenizações, o Tribunal poderá levar em consideração: (a) "o valor de mercado do terreno na data da publicação no Diário Oficial da portaria prevista na seção 3 que declara a obra no terreno como obra pública"; (b) prejuízo decorrente da separação (o prejuízo causado ao terreno retido por ter sido isolado da parte expropriada); (c) danos decorrentes da aquisição que afetem prejudicialmente outros imóveis do requerente ou seus rendimentos — afetação prejudicial (nos Estados Unidos, indenização por desmembramento ou indenização pela parte remanescente), a desvalorização do que o proprietário mantém; e (d) despesas razoáveis decorrentes de uma mudança forçada de residência ou local de negócios. A regra da data está prevista no item (a): o valor de mercado não é considerado na data da ordem de aquisição, da consolidação do direito ou da adjudicação, mas na data da publicação no Diário Oficial da declaração anterior de que a obra é uma obra pública — o momento em que o projeto se torna público. A seção, então, determina o que o Tribunal "não deve levar em consideração": o grau de urgência ou necessidade por trás da aquisição; qualquer *pretium dilectionis* (valor de afeição especial — o apego pessoal ou sentimental do proprietário ao imóvel) ou a relutância do proprietário em se desfazer do terreno; danos que não seriam passíveis de ação judicial se causados por uma pessoa física; danos potenciais decorrentes do uso futuro do terreno que não constituam interferência em uma servidão, servidão de uso ou direito legal; "(v) qualquer aumento no valor do terreno adquirido que provavelmente decorra do uso a que o terreno adquirido será destinado"; e "(vi) qualquer despesa ou melhoria no terreno que pareça ter sido feita, iniciada ou realizada com a intenção de aumentar a indenização". O item (v) é o empreendimento ; o item (vi) é a exclusão por valor agregado, ambos no formato clássico forma da Commonwealth. A Seção 19 acrescenta um reajuste discricionário: o Tribunal pode conceder, "no que diz respeito à indenização por desapropriação, além dos itens aqui especificados, qualquer valor que não exceda a percentagem do valor de mercado do terreno na data da concessão da indenização que o Tribunal julgar adequada" — uma indenização percentual adicional, calculada com base no valor de mercado na data da sentença e deixada, conforme o texto autorizado, a critério do Tribunal,

sem um limite máximo definido.

Proprietários adjacentes, obras de desmembramento e pagamento antecipado. Um proprietário cujo terreno não tenha sido expropriado, mas que tenha sofrido danos em seu terreno devido à construção de uma obra pública em terreno adquirido, tem direito a indenização por qualquer servidão, direito de passagem ou direito acessório destruído ou prejudicado (artigo 11). Quanto à separação, o Tribunal pode fixar a indenização com base no pressuposto de que obras, passagens ou acessos específicos, acordados em nome do Ministro, serão providenciados, sendo o acordo reduzido a escrito e vinculativo (artigo 21). Não há indenização para terrenos retomados sob uma reserva em uma concessão estatal ou nos termos da Lei de Retoma de Terras do Estado (artigo 20). O artigo 24A, conforme inserido em 1975, permitia que o Ministro pagasse a indenização total ou parcialmente em títulos fundiários; A Lei nº 19 de 2024 a substituiu. A nova seção 24A, intitulada "Pagamento antecipado", exige que o Ministro, quando qualquer terreno for adquirido nos termos da Lei, "apresente imediatamente ao Registrador, por meio de requerimento *ex parte* ao Tribunal, um adiantamento de oitenta por cento de um valor igual ao preço de compra ou à indenização adequada, conforme estimado pelo Ministro como devida nos termos desta Lei", cujo pagamento qualquer pessoa legalmente habilitada e devidamente autorizada poderá solicitar ao Tribunal. Se o adiantamento exceder o valor finalmente acordado ou determinado, "o excedente deverá ser reembolsado" (parágrafo 2); quando o terreno estiver hipotecado, o Ministro pagará o adiantamento necessário para garantir a liberação do direito do credor hipotecário (parágrafo 3); e um adiantamento sobre terras colonizadas ou em fideicomisso é mantido como capital (parágrafo 4).

Exclusões. O processo entre a Guiana e a Venezuela perante a Corte Internacional de Justiça, relativo à sentença arbitral de 1899 e à região de Essequibo, constitui uma disputa territorial entre Estados, não uma avaliação de imóveis, e é mencionado apenas a título de referência. Um processo de posse do Tribunal Superior de 2023, divulgado para esta pesquisa (2023-HC-DEM-CIV-SOC-331, referente à Parcela 739) é um mandado ordinário de execução de posse e, da mesma forma, é apenas identificada. Nenhuma decisão guianesa de 2024–2026 sobre as disposições de indenização do Cap. 62:05 foi localizada nesta pesquisa.

A Guiana não é membro da União Europeia. Ao contrário do Uruguai, da Bolívia e do Suriname, ela não é signatária da Convenção Americana sobre Direitos Humanos — a tabela de assinaturas da OEA não registra nem assinatura nem ratificação — portanto, a jurisdição contenciosa da Corte Interamericana não se estende a ela, e o Artigo 142 da Constituição é a garantia de propriedade em vigor.

Implicações para os avaliadores. A norma da Guiana é um código de indenização da Comunidade Britânica com uma data que vale a pena destacar: o valor do mercado é fixado na data da publicação no Diário Oficial da *declaração de obra pública* nos termos da seção 3, o que pode ocorrer muito antes da ordem de aquisição prevista na seção 6, da transferência de propriedade prevista na seção 7 e da adjudicação. Entre a declaração e a indenização, o proprietário arca com as variações de mercado — a sobre o valor *na adjudicação* é o único contrapeso previsto no texto — portanto, os avaliadores devem estabelecer a data de publicação no Diário Oficial nos termos da seção 3 desde o início e avaliar com base nela, indicando separadamente o que ocorreu no mercado desde então. As exclusões previstas na seção 18(v) e (vi) exigem a conhecida interpretação do valor sem aplicação de fórmulas e uma proteção contra melhorias posteriores. Desde a Lei nº 19 de 2024, há um segundo valor em cada processo: a estimativa do Ministro, oitenta por cento da qual é depositada imediatamente no

tribunal nos termos da seção 24A. Essa estimativa é uma avaliação feita antes de o Tribunal ter ouvido qualquer parte; ela define o que o proprietário recebe enquanto o pedido estiver pendente, e qualquer excedente em relação à indenização final é reembolsável — portanto, deve-se perguntar ao avaliador do proprietário o mais cedo possível em que se baseia a estimativa do Ministro.

Nota de verificação — A lei foi consultada no texto autorizado do capítulo (L.R.O. 1/2012) e na Constituição no texto autorizado do Cap. 1:01 (L.R.O. 1/2022), ambos baixados da coleção "Leis da Guiana" no portal do Ministério dos (mola.gov.gy); as citações das seções acima são textuais desses textos, incluindo a redação da seção 19 tal como está impressa. A Lei nº 19 de 2024 foi consultada no texto publicado no Diário Oficial pelo Parlamento da Guiana (`https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf`); ela altera apenas os artigos 7(1), 12(1) e 24A, e suas citações acima são textuais. Não foi encontrado nenhum texto consolidado do artigo 7(1) conforme alterado, portanto, a subseção alterada é descrita e não citada na íntegra. A situação da Guiana no âmbito da Convenção Americana foi verificada com base na tabela de assinaturas de tratados da OEA para a Convenção (B-32).

Peru — a indexação que anula o valor é confiscatória

Processo 01350-2024-AA — atualização dos títulos agrários. O Tribunal Constitucional decidiu, em 2026, que o Anexo 1 do DS 242-2017-EF produz um resultado confiscatório ao atualizar os antigos títulos de desapropriação da reforma agrária com base no valor nominal, devendo ser deixado de ser aplicado. A decisão trata diretamente da metodologia de indexação : uma atualização que extingue o valor real da indenização não isenta da obrigação de pagá-la.

Processo 00004-2025-PI/TC — desapropriação autorizada por decreto de emergência, mantida. Por sentença de 1º de dezembro de 2025 (Plenário, Sentença 20/2026, publicada em janeiro de 2026), o Tribunal declarou infundada a contestação do Defensorí a del Pueblo contra os parágrafos 1, 2 e 4 do artigo 11 do Decreto de Urgência 018-2019, pelo qual o Executivo, legislando enquanto o Congresso estava dissolvido, autorizou desapropriações para os projetos do plano nacional de infraestrutura. As autorizações permanecem válidas. A sentença cita a definição do artigo 4.4 do D.Leg. 1192 — uma transferência forçada autorizada apenas por lei expressa do Congresso, mediante pagamento prévio em dinheiro de uma "*indemnización justipreciada* " que inclua indenização por perdas consequenciais , nos termos do artigo 70 da Constituição — mas essa é a lei citada, não a decisão; e observa-se que projetos cuja autorização tenha caducado sem que tenha ocorrido qualquer aquisição só podem ser objeto de desapropriação por meio de uma nova lei, desta vez do Congresso. Nenhuma parcela foi avaliada. Os números do Executivo registrados na sentença indicam que, de 1.232 aquisições, 1.172 (95%) foram compras negociadas e 60 (5%) passaram por processos de desapropriação, utilizados quando a negociação fracassou.

Implicações para os avaliadores. A decisão relativa aos títulos é aquela que deve ser incluída no relatório. Quando a indenização é diferida e, posteriormente, reajustada por um índice oficial, a escolha do índice não é uma mera questão administrativa — ela faz parte da determinação do valor da indenização, e um índice que apresenta um valor nominal enquanto o valor real já se foi está sujeito a contestação apenas por esse motivo. O valor de 95% traz uma segunda lição: no Peru, a avaliação que importa é geralmente aquela que sustenta uma compra negociada, caso em que nenhum tribunal a revisará.

Lupaka — prejuízo calculado quando o acesso é bloqueado. A sentença de 30 de junho de 2025 em *Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru* fixou em US$ 40,4 milhões, com juros, o valor das consequências de um bloqueio comunitário a uma mina, sendo os atos da *comunidade camponesa* considerados imputáveis ao Estado.

Not real property — this decision measures the value of a mining enterprise and its deposit. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

O raciocínio, no entanto, aborda uma questão que surge tanto em relação a terrenos quanto a concessões: o que se perde quando o bem avaliado não pode ser acessado . Um bloqueio não danifica o bem; ele suprime o acesso do qual depende a renda do bem, e o tribunal teve de decidir se isso constitui uma expropriação de valor ou meramente uma interrupção do mesmo. Um avaliador que se depara com um lote sem acesso, uma servidão revogada ou uma via fechada por um órgão público está se fazendo a mesma pergunta em termos financeiros menores, e a resposta do tribunal — de que uma perda de acesso sofrida e não remediada é mensurada como uma perda do valor que ela representava, e não como uma redução temporária — é a conclusão a ser levada em conta. Um trabalho acadêmico de 2025 sobre a D. Leg. 1192 identifica a lacuna prática como um cadastro deficiente e a ausência de um conselho de avaliação independente do tipo que existe na Espanha.

DS 135-2026-EF — pagamento, sessenta anos depois. O decreto encerra a questão dos títulos da reforma agrária que o Tribunal Constitucional havia aberto: os titulares devem ser pagos em dinheiro, em títulos soberanos ou em novas terras do Estado, em contrapartida a um valor estimado em aproximadamente $,1 bilhão de dólares. A terceira opção é a que diz respeito a um avaliador. Quando a indenização por terras expropriadas em 1969 for liquidada por meio de outras terras em 2026, serão necessárias duas avaliações, e nenhuma delas se refere à parcela em disputa — e a equivalência entre elas é o cerne de toda a questão da indenização.

Fonte — DS 135-2026-EF, publicado em *Infobae* (leia em espanhol): `https://www.infobae.com/peru/2026/07/14/la-reforma-agraria-llega-a-su-fin-60-anos-despues-los-expropiados-por-velasco-recibiran-nuevas-tierras-del-estado/`.

Fontes — Tribunal Constitucional, Processo 01350-2024-AA (PDF oficial, em espanhol): `https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/01350-2024-AA.pdf`; Processo 00004-2025-PI/TC (PDF oficial, em espanhol): `https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/00004-2025-AI.pdf`; *Lupaka* comentário (espanhol): `https://www.iisd.org/itn/es/2026/01/19/actos-de-comunidades-campesinas-son-atribuibles-al-estado-decepti-panda/`.

Chile — vendas concluídas, *sana crítica*, e os limites da revisão

O marco legal. De acordo com a DL 2.186, um *Comisión de Peritos* composto por três membros fixa a indenização provisória, e qualquer uma das partes pode entrar com ação judicial para obter um valor definitivo. O artigo 38 define a indenização como o *daño patrimonial efectivamente causado* — o dano patrimonial efetivamente causado, direto e imediato. Os tribunais interpretam isso como o valor de mercado do que foi subtraído, e não como uma medida geral de responsabilidade civil. O artigo 425 do Código de Processo Civil exige que os laudos periciais sejam avaliados com base em *sana crítica*: lógica, experiência e conhecimento técnico consolidado.

***Walmart* — os anúncios não são imóveis comparáveis.** Suprema Corte, Processo n.º 11.215-2024, 8 de setembro de 2025. Uma desapropriação parcial de 121,5 m^2 na Avenida San Martí n para a ampliação de uma via. A comissão e o Fisco basearam-se em vendas concretizadas; a taxa unitária mais elevada do proprietário — uma exigência de não menos de 12 UF por metro quadrado, com obras complementares — fundamentava-se, em parte, nos preços de venda solicitados. Em um " *sentencia de reemplazo* ", o Tribunal sustentou que os anúncios evidenciam apenas a aspiração do

vendedor e não o valor da transação , e restabeleceu o valor apurado pela comissão. Trata-se de uma decisão direta sobre a composição do CVR2.

Santiago — a unificação não é um direito adquirido. Em uma decisão proferida em 4 de setembro de 2025, o Tribunal confirmou a decisão da comissão *tasación* sobre um lote em Santiago e rejeitou dois dos argumentos do proprietário: que os imóveis comparáveis da comissão, com mais de 2.500 m^2, não levaram em conta um uso maior e melhor que poderia ser alcançado pela fusão com terrenos adjacentes, e que a renda perdida sob um contrato de locação existente era recuperável. A potencial junção de terrenos não é um direito adquirido, e *lucro cesante* não constitui um item separado nos termos do Artigo 38, a menos que seja, por si só, o dano patrimonial direto e imediato decorrente da desapropriação.

Puchuncaví — e o limite de Casació n. Corte Suprema, Processo n.º 29.007-2025, 30 de abril de 2026, sobre a rodovia Nogales–Puchuncaví : uma desapropriação parcial de 4.343 m^2 . A comissão avaliou a desapropriação em cerca de CLP 28,07 milhões. O tribunal de primeira instância, considerando o relatório da comissão metodologicamente insuficiente, preferiu a taxa proposta pelo proprietário de CLP 10.000 por metro quadrado, totalizando cerca de CLP 45,44 milhões. A Suprema Corte recusou-se a alterar essa decisão: ponderar dois *peritajes* cabe aos juízes da instância, a menos que a lógica ou a técnica de avaliação estabelecida tenham sido violadas. O Chile, portanto, não é uma jurisdição na qual a comissão sempre prevalece — é uma jurisdição na qual o método deve ser explicado, após o que o preço unitário é mantido.

Copiapó — homologaçãoón e zoneamento que não podem ser ignorados. Suprema Corte, Processo nº 15.141-2024, decisão de cassação e substituição de 29 de dezembro de 2025 (publicada em 10 de janeiro de 2026), sobre o Lote nº 5 de um projeto rodoviário do SERVIU em El Palomar: 5.693 m^2 a CLP 10.800 por metro quadrado. Trata-se da declaração mais clara do método aceito para terrenos urbanos. A comissão considerou vendas e ofertas no setor e as corrigiu por meio de fatores *homologación* relativos a localização, zoneamento, uso atual, nível de urbanização, acesso, topografia e solo; seus imóveis comparáveis situavam-se, em sua maioria, nas mesmas *Plan Regulador Comunal* zonas que o imóvel objeto da avaliação e estavam todos em 5.000 m^2. O perito do proprietário reconheceu o zoneamento restritivo ribeirinho, afirmou sem fundamentação que o plano estava sendo atualizado e selecionou imóveis comparáveis das zonas B e C. O Tribunal considerou o zoneamento como fator determinante do valor, descartou esse laudo por falta de rigor técnico, revogou a sentença de primeira instância e rejeitou o pedido na íntegra, mantendo os valores da comissão.

Implicações para os avaliadores. O Chile agora oferece um conjunto de instruções excepcionalmente concretos. Comece com uma tabela de vendas de transações concluídas e explique em termos concretos por que qualquer imóvel listado foi descartado. Faça ajustes explícitos para zoneamento e urbanização, e trate uma zona de planejamento restritiva como parte do imóvel objeto da avaliação, em vez de como um impedimento a ser simplesmente ignorado. Detalhem as plantações e outras melhorias separadamente do terreno, como fez a comissão no processo Rol 15.141-2024 (espécies florestais no valor de CLP 1.973.855; a sentença não especifica o método), e não acrescente uma renda de arrendamento descontada, a menos que possa ser associada ao Artigo 38 como dano direto e imediato. Expropriações parciais são avaliadas com base na faixa expropriada; o restante não está suficientemente fundamentado nos pareceres publicados, de modo que os danos a ele devem ser comprovados com a mesma disciplina de comparação de vendas, em vez de serem presumidos.

Nota de verificação. A desapropriação da Colônia Dignidad / Villa Baviera de cerca de 117 hectares

baseia-se em uma avaliação pericial não publicada *tasación* estimada em aproximadamente CLP 47 bilhões, politicamente contestada e paralisada após a troca de governo em 2026. Trata-se de uma orientação política e de um valor não divulgado, não de um valor judicial definitivo, e é apresentado apenas como tal. As decisões relativas a Santiago, aos reajustes e a Catemu foram extraídas dos relatórios de *Diario Constitucional*, cujas datas são indicadas; as sentenças não foram lidas e suas respectivas datas e números de processo não foram apurados. Os valores da CLP no caso Puchuncaví são reproduzidos conforme relatados; a taxa do proprietário aplicada à área ocupada não se concilia exatamente com o total relatado.

Reajustes a partir do valor da primeira instância; juros somente a partir da sentença definitiva. Em decisão proferida em 7 de outubro de 2025, relativa a 1.979 m^2 adquirido em San Pedro de la Paz para a concessão do Puente Industrial, a Corte Suprema separou duas datas que haviam sido consideradas em conjunto. O "*reajuste* " — o reajuste pela inflação — começa a correr a partir da data da sentença de primeira instância que fixou o valor por metro quadrado, de modo que o valor determinado pelo tribunal de primeira instância seja preservado em termos reais a partir do momento em que foi determinado. Os juros, por outro lado, começam a correr somente quando a sentença se torna transitada em julgado. A distinção não é meramente aritmética: ela atribui o custo do recurso à parte que o interpôs.

Embalse Catemu — *ultra petita*, e a indenização por lucros cessantes foi anulada. Em decisão proferida em 29 de novembro de 2025, a Corte Suprema anulou por *ultra petita* uma sentença que havia acrescentado lucros cessantes a uma desapropriação que a autoridade expropriante havia abandonado. A indenização por *tasación* de 2016 totalizava CLP 813.636.452. Um "*desistimiento*" — a desistência da desapropriação — deixa o proprietário com o terreno e com o direito de reivindicar os custos do processo abortado, mas o tribunal não pode conceder indenização por um item de prejuízo que não tenha sido alegado, e os lucros cessantes decorrentes de uma desapropriação que nunca foi concluída não foram alegados.

Fontes do — *Walmart* / SERVIU Quilicura (leia em espanhol): `https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-rechazo-reclamacion-de-walmart-chile-por-el-monto-de-la-indemnizacion-en-expropiacion-de-terreno-en-quilicura/`; Lote em Santiago: `https://www.diarioconstitucional.cl/2025/09/04/corte-suprema-ratifica-tasacion-en-expropiacion-y-rechaza-indemnizacion-por-lucro-cesante/`; í de Puchuncav: `https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-confirma-indemnizacion-en-expropiacion-por-valoracion-de-prueba-pericial/`; ó de Copiapó, relatório de 10 de janeiro de 2026: `https://www.diarioconstitucional.cl/2026/01/10/corte-suprema-fija-exigente-estandar-de-fundamentacion-en-juicios-de-reclamacion-de-indemnizacion-por-expropiacion/`; sentença de substituição, Rol 15.141-2024 (PDF): `https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2026/01/Sentencia-de-reemplazo.pdf`; DL 2.186, Artigos 4 e 38: `https://iura.cl/dl-2186-ministerio-de-justicia/`; reajustes e juros, relatório de 7 de outubro de 2025: `https://www.diarioconstitucional.cl/2025/10/07/corte-suprema-fija-desde-cuando-aplican-intereses-y-reajustes-en-indemnizacion-por-expropiacion/`; Embalse Catemu, relatório de 29 de novembro de 2025: `https://www.diarioconstitucional.cl/2025/11/29/corte-suprema-anula-fallo-por-ultra-petita-en-caso-de-expropiacion-desistida/`; Relatório sobre Villa Baviera: `https://www.dw.com/es/ex-colonia-dignidad-frenar-expropiaci%C3%B3n-es-un-grave-error/a-76626285`.

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.

A tributação é a segunda categoria mais importante na região e, ao contrário da desapropriação, é

regulada por lei e por resolução ministerial, em vez de por sentença judicial: a Guiana aboliu um imposto, o Peru reajustou seus valores unitários, e a Colômbia tem um projeto de lei em tramitação no Congresso. Não foi encontrada nenhuma decisão judicial do período relativa a um elemento de avaliação para o imposto sobre os imóveis.

Imposto sobre a propriedade foi abolido, mas a alíquota municipal permanece: Orçamento da Guiana para 2026. Budget 2026 aboliu o imposto líquido sobre a propriedade da Autoridade Fiscal da Guiana para pessoas físicas. As alíquotas municipais continuam a utilizar o valor de aluguel anual definido pelo Escritório de Avaliação.

Fonte — `https://592hub.com/guides/property-tax-guide`

Peru — os arancéis para 2026. A Resoluçó n Ministerial 514-2025-EF/15, de 29 de outubro de 2025, estabelece os *aranceles* s nacionais de terrenos utilizados para o *predial* em 2026. Trata-se de valores unitários administrados, não de avaliações de valor, e a base tributária de um proprietário peruano é calculada a partir deles. Quando a alíquota e o mercado divergem — como de fato ocorre, de forma sistemática e intencional —, a divergência constitui o fundamento do recurso disponível em um recurso de avaliação.

Colômbia — *Avalúo Justo*, e uma faixa em vez de uma figura. O projeto de lei "*Avalúo Justo*" (projetos 188 e 291 de 2025, conforme publicado na Gaceta n.º 378 de 2026) exigiria que a "*catastro*" (faixa de valor) se situasse entre 60% e 80% do valor comercial, com limites máximos para o *predial* resultante. Uma faixa legal é um instrumento incomum e merece destaque por si só: ela reconhece que o valor cadastral é uma aproximação e, então, regula a magnitude dessa aproximação, em vez de fingir abolir essa aproximação.

Colômbia — as decisões mantêm-se. Por meio da Auto 1915, de 26 de novembro de 2025, a Sala Plena rejeitou, por falta de fundamento, o recurso contra a recusa em admitir uma impugnação ao Artigo 2 (em parte) da Lei 1995 de 2019, que estabelece limites máximos para o aumento anual do*predial*; a contestação encerra-se aí, e os limites máximos permanecem sem ter sido julgados quanto ao mérito. O SU-047 de 2026, divulgado juntamente com ele, diz respeito ao imposto sobre a indústria e o comércio (ICA) de Cali e Yopal — o Tribunal declarou que as capitais não estão vinculadas à alíquota de Bogotáá — e não se trata de uma decisão sobre imposto sobre a propriedade.

Fonte — Auto 1915/25, Corte Constitucional (oficial, lido em espanhol): `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/autos/2025/a1915-25.htm`; SU-047/26: `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2026/su047-26.htm`.

Chile — quem define o *avalúo*. Para contextualizar em toda a região: no Chile, o Servicio de Impuestos Internos realiza a *reavalúo* a cada quatro anos e os municípios não definem o *avalúo* de forma alguma. Quando a autoridade de avaliação é nacional e a autoridade de gastos é local, o recurso contra a avaliação é direcionado a um órgão sem interesse na receita — o que é uma negociação diferente daquela que um avaliador dos EUA conduz com um avaliador do condado.

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.

Nenhuma decisão de 2025–26 nessas jurisdições coloca um credor em oposição a uma " *tasador*" (empresa de financiamento imobiliário) da mesma forma que o caso " *Letterio*" no Canadá. Trata-se de uma conclusão, e não de uma lacuna na pesquisa: o valor da hipoteca aparece nesta região nos autos de desapropriação — o caso chileno de Catemu gira, em parte, em torno da impossibilidade do proprietário de hipotecar o imóvel durante um processo de desapropriação pendente — e nas práticas de execução hipotecária, mas não como uma obrigação autônoma do avaliador para com o credor. O que a região apresenta, e apresenta repetidamente, é a questão de qual valor oficial estabelece o preço mínimo em uma venda forçada.

Chile — o valor fiscal como limite mínimo, não como medida. Em decisão divulgada em 29 de junho de 2026, o Tribunal Constitucional declarou inadmissível uma contestação ao uso do valor fiscal (*avalúo fiscal*) como preço de base em um leilão de execução hipotecária, tendo o devedor fixado o valor fiscal em cerca de 141 milhões de CLP, contra um valor de mercado de cerca de 500 milhões de CLP; o pedido de uma avaliação privada *tasación* havia sido apresentado fora do prazo. O valor fiscal permanece como piso para a venda executiva. Não se trata da medida aplicável em caso de desapropriação.

Argentina — a ação individual é passível de execução. Em *Pasquali c/ Scurzi* (Cámara 2ª Civil y Comercial de La Plata, Sala II, proferida em 3 de setembro de 2026), o *vivienda única* foi decidido que a proteção prevista na Lei provincial nº 14.432 não impede a execução contra uma quota-parte indivisa, uma vez que a regra provincial de inalienabilidade se submete à doutrina da Suprema Corte de Buenos Aires. Uma isenção que protege a residência não protege a fração de um coproprietário do leilão.

Implicações para os avaliadores. Ambas as decisões tratam do que se interpõe entre um devedor e uma venda forçada, e em nenhuma delas se trata de uma avaliação. No Chile, um valor oficial funciona como piso, e a relação de 141 contra 500 do devedor mostra o que esse piso vale: fixado em 28 por cento do mercado, não é uma proteção contra uma venda a preço de banana, é uma autorização para que ela ocorra. A avaliação que teria substituído esse valor estava disponível; simplesmente foi solicitada tarde demais. Um avaliador contratado pelo devedor em processo de execução deveria perguntar primeiro quando se encerra o prazo processual para uma avaliação privada *tasación*.

Fonte — *Avalúo fiscal* como base do leilão, relatório de 29 de junho de 2026 (em espanhol): `https://www.diarioconstitucional.cl/2026/06/29/tc-declara-derechamente-inadmisible-impugnacion-de-norma-procesal-civil-fija-el-avaluo-fiscal-para-subasta-de-inmueble/`; *Pasquali* (em espanhol): `https://www.diariojudicial.com/news-104317-vivienda-unica-pero-ejecutable`.

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.

Nenhum tribunal nessas dez jurisdições condenou um avaliador ao pagamento de indenização por danos nesse período. Vale a pena destacar essa ausência com precisão, pois duas das maiores decisões de desapropriação do trimestre chegaram perto disso, mas acabaram não indo adiante.

Rejeitado, mas sem responsabilidade. No caso chileno da *Puchuncaví*, o tribunal de primeira instância considerou o laudo da comissão de desapropriação metodologicamente fraco e deu preferência ao perito do proprietário; no caso uruguaio *da Erosur*, a Suprema Corte anulou o laudo do próprio perito do tribunal, que havia indicado um método e não o aplicou. Em ambos os casos, o laudo rejeitado foi substituído e seu autor não sofreu qualquer consequência. A escolha entre peritos não constitui constatação de negligência contra aquele que não foi escolhido, e nenhuma das decisões sugere o contrário. Um avaliador nesta região cujo laudo não possa ser comprovado perde o processo — ou, se for nomeado pelo tribunal, perde a confiança do tribunal; isto é, até o momento, a totalidade da sanção.

Brasil — Norma de 2025 do IBAPE-SP sobre desapropriação e servidão. O Instituto Sã o de São Paulo publicou em 2025 uma norma para *desapropriação* e *servidão* avaliações. Trata-se de uma norma profissional e não de um julgamento, e ela é mencionada aqui para ilustrar o impacto de uma norma sobre a responsabilidade: uma vez que um órgão reconhecido tenha estabelecido o método para um determinado fim, o desvio dele passa a ser algo que deve ser explicado. A norma estabelece expressamente como os imóveis urbanos e rurais devem ser avaliados para uma desapropriação e para uma servidão, e ela será invocada contra os avaliadores muito antes de ser invocada a seu favor.

Fonte — IBAPE-SP, *Norma para avaliação de imóveis urbanos e rurais para desapropriação e servidão* (2025, PDF oficial, ler em português): `https://www.ibape-sp.org.br/wp-content/uploads/2025/12/1757361705-norma-para-desapropriacao.pdf`.

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.

Divisão discricionária, poucos dados publicados: Guiana. A Lei de Causas Matrimoniais (Emenda) de 2024, em vigor até 2025–26, prevê uma divisão discricionária com igualdade de gênero, sem divisão automática em partes iguais. Os pareceres sobre valores publicados continuam sendo poucos.

Fonte — `https://592hub.com/guides/divorce-guide`

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.

***López Sánchez* — o apartamento está localizado em Buenos Aires.** Em 10 de novembro de 2025, a Cá mara Nacional Civil se recusou a reconhecer uma declaração paraguaia de herança relativa a um apartamento em Buenos Aires, aplicando o princípio "*lex rei sitae* ": a sucessão de

bens imóveis é regida pela lei do local onde se situam, e a decisão de um tribunal estrangeiro sobre quem herda não é, por si só, suficiente para alterar o registro argentino .

Implicações para os avaliadores. A decisão é de natureza jurisdicional, mas esclarece qual avaliação na data do falecimento é a que prevalece. Um patrimônio transfronteiriço pode gerar duas avaliações: aquela elaborada no local onde o falecido residia e onde o patrimônio foi administrado, e aquela que a jurisdição *situs* aceitará. Quando a regra do "*situs*" se aplica, apenas a segunda avaliação cumpre a obrigação, e um executor que encomendar apenas a primeira terá adquirido uma avaliação que responde a uma pergunta que nenhum cartório fará.

Fonte — Prática argentina em matéria de execução de sentenças estrangeiras, incluindo " *López Sánchez*" (em inglês): `https://iclg.com/practice-areas/enforcement-of-foreign-judgments-laws-and-regulations/argentina/`.

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.

***Codelco v Enami EP* — um pedido de indenização de 528, uma sentença de 34 a 50.** A sentença final de 11 de julho de 2025 avaliou uma participação de 49% em uma joint venture em um projeto de mineração no Equador. Os valores apresentados pelo requerente, que chegavam a US$ 528 milhões, foram rejeitados; o tribunal, em vez disso, baseou-se em transações comparáveis e no custo, chegando a um valor na faixa de US$ 34 a 50 milhões.

Not real property — this decision measures a joint-venture interest in a mining project. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

A razão para abordar esse caso é a natureza da divergência, que é a mesma que um avaliador enfrenta sempre que a abordagem de renda e a abordagem de custo são colocadas em confronto e a diferença entre elas é de uma ordem de magnitude. O tribunal não dividiu a diferença nem calculou a média das abordagens. Rejeitou o valor derivado da abordagem de renda porque as suposições subjacentes a ele não estavam comprovadas e, então, considerou os dois métodos que se baseavam em fatos observáveis. Trata-se de uma disciplina de reconciliação, e isso é afirmado aqui com mais clareza do que na maioria das decisões sobre terrenos.

***Agrometal* — um acordo, reconhecido.** Em 27 de junho de 2025, o Cá mara Nacional de Contencioso Administrativo Federal concedeu *exequatur* a uma sentença panamenha relativa a um acordo de$ 15 milhões de dólares. O interesse dessa avaliação é indireto, mas real: um valor negociado, uma vez incorporado a uma sentença estrangeira e reconhecido, torna-se executável nesse valor sem que qualquer tribunal tenha verificado como esse valor foi calculado.

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.

Esta seção reúne os casos relativos a danos patrimoniais na região e, na Argentina, é excepcionalmente esclarecedora: três decisões desse período avaliam um prejuízo a um imóvel por três vias diferentes, nenhuma delas relacionada a uma desapropriação.

Abordagem baseada nos custos na fixação de indenização: La Plata. O Cá mara Segunda de Apelaçó m em Matéria Civil e Comercial de La Plata, conforme noticiado pelo site *Infobae* em 1º de setembro de 2026, elevou a indenização por danos contra dois arquitetos e uma seguradora por defeitos estruturais em uma casa multifamiliar inacabada para aproximadamente 78 milhões de pesos — mais de 60 milhões para demolição e reconstrução e 18 milhões a título de danos morais — além de juros e custas, sendo que a indenização será atualizada pelo *índice del costo de la construcción* (ICC) do Instituto Nacional de Estadí ística e Censos (INDEC) — e não pelo índice da Cá mara Argentina da Construçó m (CAC) — aplicando a doutrina "Barrios" da Suprema Corte de Buenos Aires.

Observação. Esta informação se baseia em uma única fonte, publicada no dia em que este departamento realizou a verificação, e a data da sentença em si não está indicada no relatório. A informação é apresentada com essa ressalva.

Implicações para os avaliadores. A abordagem de custo tem dupla importância: a avaliação se referiu à demolição e reconstrução, em vez de reparos, e o valor da indenização deve ser atualizado por meio de um índice específico de custos de construção — sendo que a escolha desse índice, por si só, é uma questão contestada e relevante para o resultado.

Privação de uso, calculada com base no aluguel de mercado. Um tribunal cível de Neuqué , em decisão proferida em 4 de setembro de 2026, estabeleceu um valor mensal para a permanência indevida: um inquilino que permaneceu no imóvel após o término do contrato de locação deve uma indenização de mais de 1 milhão de pesos argentinos por mês a partir de 2 de agosto de 2024 pela *privação do uso* , calculado com base no valor de aluguel de mercado de imóveis comparáveis, ajustado pela variação do mercado imobiliário. O que o tribunal rejeitou foi o argumento de que o proprietário deve provar a perda de um aluguel específico: "O dano indenizável não reside na frustraçó m de uma contrataçó m especificaí , mas na privaçó m da própria disponibilidade econômó ma do imóvel" — o dano indenizável não é a frustração de um contrato específico, mas a própria privação da disponibilidade econômica do imóvel (conforme citado na reportagem da imprensa). O aluguel de mercado é a medida; a perda de um inquilino não é condição para isso.

Um contrato de leasing denominado em dólares e liquidado em pesos: CSJN, novembro de 2025. Conforme noticiado pelo site *Ámbito* em 19 de novembro de 2025 — esta notícia é de origem jornalística e a referência ainda não foi obtida; ela é veiculada com essa indicação — a CSJN revogou a decisão doáTribunal Federal de Tucumán: um contrato de arrendamento imobiliário denominado em dólares dos Estados Unidos (um contrato de 2006 referente a um imóvel em Santiago del Estero, com uma opção de compra irrevogável) poderia ser liquidado em pesos, nos termos da cláusula de pagamento alternativo do contrato, à taxa do Banco Nación vigente no dia do pagamento; o tribunal de primeira instância desconsiderou "la literalidad de la cláúsula pactada" — os termos literais da cláusula acordada.

Uruguai — *Montecon* : processo encerrado. A ação perante o ICSID relativa à prorrogação da concessão do porto de Montevidéu foi retirada pelo acionista majoritário em 4 de setembro de 2026.

Not real property — this decision measures the value of a port concession extension. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Isso está registrado porque uma desistência é, por si só, um evento de avaliação de certa natureza:

uma ação abandonada sem uma sentença não estabelece nada sobre o valor da indenização, e um leitor que se deparar com o assunto citado em outro lugar deve saber que nenhum tribunal avaliou nada.

Referências cruzadas. Os casos , *Lupaka Gold v Peru* e *Webuild v Argentina*, ambos discutidos na seção "Desapropriação" acima, também se enquadram aqui: cada um deles é, em essência, uma decisão sobre a avaliação do prejuízo com base em um padrão de tratado, e cada um foi argumentado como indenização por danos, e não como compensação.

Nota de verificação. Não foi encontrada nenhuma decisão boliviana dos anos de 2025–26 sobre o valor da desapropriação ou sobre a avaliação do seguro. O material mais antigo sobre disputas entre investidores e Estados — *Aguas del Tunari* e seus sucessores — continua sendo o citado na literatura boliviana, e não se trata de uma decisão desse período. A lacuna é relatada como tal.

Fonte — "Defeitos de construção em La Plata", *Infobae*, 1º de setembro de 2026 (fonte única; data da sentença não informada, lido em espanhol): `https://www.infobae.com/`; Neuquén: "é" sobre ocupação ilegal (espanhol): `https://www.lmneuquen.com/neuquen/no-pago-el-alquiler-y-ocupo-un-departamento-despues-terminado-el-contrato-debera-indemnizar-al-propietario-n1252123`; CSJN arrendamento em dólares, *Ámbito*, 19 de novembro de 2025 (notícia de imprensa; citação ainda não obtida): `https://www.ambito.com/`; *Montecon* / Neltume Portos cessação (espanhol): `https://www.prensa-latina.cu/2026/09/04/uruguay-consigue-fin-de-arbitraje-en-demanda-internacional/`.

Nota sobre a cobertura — Suriname e Guiana Francesa

Suriname. A conformidade constitucional é verificada; o estatuto, não. O artigo 34 da Grondwet (Constituição) da República do Suriname, conforme o texto publicado pela De Nationale Assemblée (dna.sr), garante o gozo ininterrupto dos imóveis e dispõe, em seu segundo parágrafo: "Onteigening can only be carried out in the public interest according to rules set by law and against fees indenização previamente assegurada" — a desapropriação só pode ocorrer no interesse geral, de acordo com regras a serem estabelecidas por lei, e mediante indenização previamente assegurada — com uma exceção para casos de emergência que exijam desapropriação imediata (parágrafo 3), e um direito legal à indenização quando o imóvel for destruído, tornado inutilizável ou sujeito a restrições pela autoridade competente no interesse geral (parágrafo 4). A lei de desapropriação que regulamenta esse sistema de direito civil de origem holandesa — a Onteigeningswet, herdada do Gouvernementsblad colonial — não pôde ser localizada em uma fonte primária acessível nesta pesquisa: ela não figura na coleção publicada pela Assembleia Nacional de "geldende teksten", e o portal do governo não apresentou nenhum resultado; sua medida, data de avaliação e avaliador não são, portanto, indicados aqui, e o Direito sobre a avaliação de bens de propriedade privada no período de 2024 a 2026 é escasso. O Suriname aderiu à Convenção Americana sobre Direitos Humanos em 12 de novembro de 1987 e aceitou a jurisdição contenciosa da Corte Interamericana; não é membro da União Europeia.

Guiana Francesa (Guyane). A Guiana Francesa não é uma jurisdição separada : trata-se de uma coletividade territorial ultramarina francesa na qual o Código francês de Expropriação por Motivo de Utilidade Pública se aplica da mesma forma que na França metropolitana, e a entrada francesa na edição europeia deste departamento indica a medida, a data e o juiz de expropriação responsável por ela. Como região ultraperiférica da UE, ela está, por meio da França, dentro da União Europeia e da Convenção Europeia dos Direitos Humanos — o único território no mapa desta edição para o qual isso se aplica. Uma linha identificada no direito administrativo, o direito

francês e não um sistema separado: Tribunal des conflits, 9 de fevereiro de 2026, n.º C4366 , sobre a atribuição de jurisdição em uma disputa relativa a uma parcela em Rémire-Montjoly (Guiana), foi identificada a partir dos materiais do editor e não foi verificada em relação a uma fonte primária nesta etapa.

Cobertura e status de conclusão

- **Argentina**. Analisado acima pela primeira vez. O estatuto e as decisões da CSJN, de Santa Fé e de Rí o Negro foram lidos em textos oficiais; o desfecho do processo SCBA I. 73.795 não foi definido, e os itens relativos a arrendamentos de La Plata, Neuqué n e CSJN baseiam-se em reportagens da imprensa e são sinalizados no momento do uso.

- **Equador, Bolívia, Paraguai, Uruguai e Guiana**. Estudos de referência sobre a lei de desapropriação, cada um com sua própria nota de verificação. Decisões nacionais sobre indenizações de 2024 a 2026 foram localizadas apenas para o Uruguai (Sentença n.º 183 de 2026) e, a partir de reportagens da imprensa, para o Equador (os processos do Quinto Puente); nenhuma foi localizada para a Bolívia, o Paraguai ou a Guiana. O estudo da Guiana abrange a Lei n.º 19 de 2024, conforme publicada no Diário Oficial.

- **Chile e Peru**. Analisados acima. O Chile apresenta o registro mais completo da região sobre a "*tasación* " de 2025–26 e é tratado no nível metodológico; três de suas decisões são datadas apenas por relatório . A entrada peruana gira em torno da indexação dos títulos agrários e da sentença que mantém as autorizações de desapropriação emitidas por decreto de emergência. Nenhuma das seções aborda o restante em uma desapropriação parcial, que é pouco teorizada nos pareceres chilenos publicados e é levada adiante.

- **Colômbia**. As sentenças e autos do Tribunal Constitucional foram lidos no site do Tribunal; o projeto de lei "*Avalúo Justo* " é relatado como projeto de lei.

- **Suriname e Guiana Francesa**. Apenas nota de cobertura; a lei de desapropriação surinamesa não foi abordada. A Venezuela não foi analisada.

- **México, Guatemala, Costa Rica e Panamá**. Não consta desta edição: consulte as edições sobre a América do Norte e a América Central desta seção.

- **As próprias decisões brasileiras**. Os assuntos acima são relatados a partir dos comunicados publicados pelo Tribunal e da jornalística jurídica brasileira. As sentenças não foram lidas, e a questão da posse estava pendente no momento da publicação.

- **Corte Interamericana de Direitos Humanos**. A edição nº 1 abordou a questão dos limites da propriedade comunitária indígena; ela não foi atualizada aqui.

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* , *Frongillo* , *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, courtofappeal.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.supremecourtcasetracker.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/G00552026081420 26STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.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 indefeasibilidade — 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.

Processos judiciais recentes: Reino Unido

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/495v7b98

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.

Os quatro países constituintes são mencionados; as três jurisdições legais são a Inglaterra & o País de Gales (compartilhada), a Escócia e a Irlanda do Norte.

Escopo e fontes

Esta edição trata de decisões judiciais e legislação recentes relacionadas à avaliação de direitos sobre imóveis — principalmente a aquisição do domínio pleno em contratos de arrendamento (o direito legal de um arrendatário residencial de comprar o domínio pleno ou prorrogar o contrato de arrendamento) e o prêmio a pagar por ele (o preço pago por esse direito), juntamente com indenizações por violação de direitos de propriedade e a alocação de custos de reparos relacionados à segurança predial. Para a Escócia e a Irlanda do Norte, trata-se da indenização por desapropriação (nos Estados Unidos, "eminent domain" ou "condemnation") e da avaliação fiscal prevista em lei (nos Estados Unidos, "property tax assessment").

Esta parte aborda o Reino Unido da Grã-Bretanha e da Irlanda do Norte — um único Estado soberano composto por quatro partes constituintes: Inglaterra, País de Gales e Escócia, que compartilham a ilha da Grã-Bretanha, juntamente com a Irlanda do Norte. Essas partes, por si só, não são soberanas; o Parlamento do Reino Unido mantém a supremacia. No que diz respeito à legislação que nos interessa, o Reino Unido compreende três jurisdições — Inglaterra e País de Gales, Escócia e Irlanda do Norte —, cada uma com seu próprio regime de desapropriação e avaliação. A Irlanda do Norte divide a ilha da Irlanda com a República da Irlanda, um Estado soberano separado e membro da União Europeia, cuja legislação de avaliação é abordada na seção sobre a União Europeia desta edição, e não aqui. O Reino Unido saiu da União Europeia em 2020; tanto o Reino Unido quanto a República da Irlanda continuam sendo signatários da Convenção Europeia dos Direitos Humanos.

Esta edição inclui material fornecido pelo editor e verificado com base em fontes primárias. A cobertura sobre o "Reino Unido" da edição nº 1 é substituída, no que diz respeito ao Reino Unido, por esta edição.

Todas as decisões aqui relatadas foram lidas em inglês, a língua dos tribunais dessas jurisdições; portanto, não há nenhum dispositivo de tradução. As fontes primárias são legislation.gov.uk, caselaw.nationalarchives.gov.uk e as páginas de consulta do governo do Reino Unido em gov.uk para a Inglaterra e o País de Gales; para a Escócia, o Tribunal de Terras da Escócia (lands-tribunal-scotland.org.uk) e o Governo Escocês (gov.scot); para a Irlanda do Norte, o site de decisões do Judiciary NI (judiciaryni.uk) e os Serviços de Terras & e Propriedade (finance-ni.gov.uk). A Irlanda é abordada na seção sobre a União Europeia desta edição. Fatos baseados em uma fonte única ou secundária são sinalizados no momento da utilização. 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.

O Reino Unido possui um vasto acervo de jurisprudência publicada sobre avaliação, que se distribui por todas as oito categorias, em vez de se concentrar na desapropriação. As três jurisdições são apresentadas separadamente nesta seção no que diz respeito à desapropriação, e suas decisões em outras categorias constam nas seções que as abrangem.

Inglaterra e País de Gales

Avaliação por fórmula — promulgada, mas ainda não em vigor: Lei de Reforma do Arrendamento e da Propriedade Plena de 2024. A Lei de Reforma do Arrendamento e da Propriedade Plena de 2024 (c. 22) substituiria a avaliação com base em evidências de mercado dos prêmios de aquisição da propriedade plena de imóveis arrendados por uma fórmula legal. O empreendimento de avaliação está previsto na seção 37 e no Anexo 4. A Parte 5 do Anexo 4 estabelece o "método padrão de avaliação": um valor do prazo calculado por meio da capitalização do aluguel, utilizando um aluguel nocional limitado (o aluguel considerado para a avaliação, limitado por lei — 0,1% do valor da propriedade plena — independentemente do aluguel efetivamente devido); um valor de reversão ; e taxas de diferimento e capitalização a serem prescritas (sendo a taxa de diferimento a taxa de desconto utilizada para avaliar a reversão do locador — a posse ao final do contrato de arrendamento). O parágrafo 17 do Anexo 4 determina a suposição de ausência de valor

de casamento (o ganho gerado pela união dos direitos de arrendamento e de propriedade plena) e de ausência de valor de expectativa (valor atribuível à perspectiva de liberar esse ganho no futuro).

Nenhuma das disposições relativas à avaliação está em vigor. Existem apenas três instrumentos legais (SIs) de entrada em vigor: o SI 2024/1018, que colocou em vigor as seções 114 a 116 e 120 relativas à segurança predial a partir de 31 de outubro de 2024; o SI 2025/57, que colocou em vigor a seção 27 — abolição da regra dos dois anos de propriedade — a partir de 31 de janeiro de 2025; e o SI 2025/131, que colocou em vigor as seções 49 a 52, relativas ao direito de administração, e parte da seção 64 a partir de 3 de março de 2025. Não foram estabelecidas taxas de diferimento ou de capitalização. A consulta do Ministério da Habitação, Comunidades e Governo Local (MHCLG), "Taxas de avaliação para a aquisição da propriedade em arrendamento", sobre as taxas de diferimento e capitalização, teve início em 15 de julho de 2026 e, prorrogada por quatro semanas em 7 de setembro, encerra-se em 21 de outubro de 2026 — ainda em andamento no momento da publicação desta edição.

Implicações para os avaliadores. Trata-se da substituição prevista em lei da avaliação com base em evidências de mercado por uma fórmula — o tema central deste departamento — e tudo a respeito disso permanece prospectivo. Se as disposições de avaliação entrassem em vigor com taxas prescritas, o prêmio por uma emancipação decorre das taxas de diferimento e capitalização prescritas, e não de evidências de transações, e o trabalho do avaliador passaria de comprovar essas taxas para aplicá-las. Até a entrada em vigor, a lei atual continua a vigorar, e qualquer Até a entrada em vigor, a lei atual continua a vigorar, e qualquer relatório que trate do valor da emancipação deve indicar qual regime presume e que o momento da mudança é desconhecido.

Fonte — legislation.gov.uk — a Lei, `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22`; os SIs de entrada em vigor, `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2024/1018`, `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/57`, `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/131`; e a página de consulta do MHCLG no site gov.uk.

A ação baseada na Convenção foi indeferida em primeira instância: *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd)* . No processo *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government* [2025] EWHC 2751 (Admin), o Tribunal Divisional (Holgate LJ e Foxton J) proferiu sentença em 24 de outubro de 2025. Seis grupos de demandantes — incluindo os espólios Cadogan e Grosvenor, a John Lyon's Charity e o Portal Trust — contestaram o teto de 0,1% para a renda fundiária na avaliação, a abolição do valor matrimonial e a reforma da recuperação de custos prevista na Lei de 2024 . Todas as ações foram indeferidas: o tribunal considerou as disposições compatíveis com o Artigo 1 do Protocolo 1 da Convenção Europeia dos Direitos Humanos (A1P1) , que trata da proteção dos imóveis previstos na Convenção.

O Tribunal de Apelação concedeu permissão para recorrer em 1º de abril de 2026; o fundamento para tal decisão não foi divulgado. Esse fato se baseia em uma fonte secundária — Leasehold Knowledge Partnership, 30 de abril de 2026 — e é apresentado com essa indicação.

Implicações para os avaliadores. A exclusão, sem compensação, do valor de casamento do empreendimento legal resistiu à contestação em primeira instância, e o recurso está pendente. Para carteiras de direitos de reversão e de renda fundiária, o próprio litígio constitui um fato que afeta a negociabilidade: o valor dos direitos afetados depende de legislação cujas disposições de avaliação não estão em vigor, cujas alíquotas estão em fase de consulta e cuja compatibilidade com o princípio A1P1 está sendo analisada pelo Tribunal de Apelação. Um laudo sobre tal direito que não mencione essas contingências não descreveu o direito em questão.

Fonte — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751`. Autorização do Tribunal de Apelação: Leasehold Knowledge Partnership, 30 de abril de 2026 (fonte secundária).

O ano de indenizações do Tribunal Superior. A Câmara de Terras (um tribunal especializado em avaliação que não tem equivalente nos Estados Unidos; lá, o valor da desapropriação é determinado por um júri ou por comissários) decidiu mais recursos de indenização contestados em 2025–26 do que em qualquer período recente, a maioria deles decorrente do projeto HS2. As decisões a seguir estão agrupadas de acordo com a questão a que cada uma responde, e não por data.

Antes e depois, e nada após a data: *Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport.* [2026] UKUT 319 (LC), 26 de agosto de 2026. Uma faixa de 2,7 acres retirada de 27 acres para um desvio da HS2, data de avaliação: 18 de maio de 2022. O Tribunal realizou uma avaliação residual antes e depois — £10.150.000 contra £190.000 — e concedeu £9.960.000 contra uma reivindicação de £12,8 milhões e uma oferta de £6 milhões. Duas propriedades apresentam: nada ocorrido após a data de avaliação pode ser levado em consideração, portanto, garantias posteriores sobre o acesso eram irrelevantes; e uma incorporadora especializada em empreendimentos para aposentados não teria comprado o terreno retido incondicionalmente, o que fixou o valor "posterior".

Prejuízo de lucros na £de 29,9 milhões: *Cemex UK Operations Ltd v Secretary of State for Transport.* [2025] UKUT 376 (LC), 18 de novembro de 2025, na sequência das conclusões provisórias em [2025] UKUT 138 (LC). Uma reivindicação nos termos da regra 6 relativa a uma fábrica de dormentes ferroviários em Washwood Heath, Birmingham, foi consolidada em 15 de maio de 2020: lucro sem o empreendimento £45.666.000 menos lucro com o empreendimento £15.733.000 — £29.933.000. A premissa metodológica é que os custos variam com o volume; a margem fixa por unidade apresentada pelo requerente foi rejeitada, e um modelo de perturbação (nos Estados Unidos, pagamentos de realocação) que pressupõe que ela superestimará o prejuízo em todos os casos de produção reduzida.

Valor para o proprietário, não para o comprador: *WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport.* [2026] UKUT 207 (LC), 26 de junho de 2026. Um negócio extinto pela expropriação foi avaliado com base no EBITDA sustentável de £491.167 a um múltiplo de 5,5 — £2.701.419 — expressamente como valor para o proprietário, e não para um comprador no mercado aberto, com perdas ocultas de £1.330.524, elevando o total para £4.907.348. O múltiplo foi fixado para um negócio que ninguém estava comprando.

Custo de remediação em vez de indenização por diminuição do valor: *Brookhouse v Environment Agency.* [2026] UKUT 209 (LC), 12 de junho de 2026, nos termos da Lei de Recursos Hídricos de 1991. O Tribunal fixou o valor sem desvalorização em £1.850.000 com base em imóveis comparáveis a cerca de £320 por pé quadrado — rejeitando os valores apresentados por ambos os peritos, de £1,4 milhão e £1,9 milhão — e, em seguida, concedeu custos de remediação superiores a £3,2 milhões, em vez de uma redução de valor, pois essa foi a perda efetivamente sofrida. O fato de os custos de remediação excederem o valor não afetado é incomum, e o raciocínio deve ser analisado antes de ser invocado.

As obras, pelo custo: *Samra v Sandwell MBC.* [2026] UKUT 83 (LC), 27 de fevereiro de 2026, data de avaliação: 7 de maio de 2014. Uma base acordada de £400.000, menos £54.000, mais £121.000 pelas obras realizadas pelos próprios requerentes — obras pré-desenvolvimento ao custo

e anexos pela metade do custo — totalizou £467.000, com perda básica de £33.675. Presumiu-se que o comprador hipotético compartilharia os custos de remediação com os vizinhos, o que é uma suposição sobre o mercado e não sobre o requerente. Os custos de indenização seguiram em [2026] UKUT 323 (LC).

Contra a dedução mecânica: *Khan v Wolverhampton City Council* . [2025] UKUT 335 (LC), 9 de outubro de 2025. Um valor em bom estado de £235.000, menos os custos de reparos de £84.356, resultou em £150.000, mas o Tribunal advertiu contra a dedução aritmética de um custo de reforma do valor após a reforma: um comprador avalia o risco e o atraso, assim como o valor da fatura, e a dedução é um julgamento, não uma subtração.

A desvalorização do empreendimento, já consolidada, continua sendo desconsiderada: *Nofax Station Road Ltd v LB Barnet.* [2025] UKUT 241 (LC), 28 de julho de 2025, data de avaliação: 1º de novembro de 2019. Comparação antes e depois sobre um resíduo de £2,1 milhões contra um valor retido de £590.000: £1.510.000, com honorários de £62.845,20 e perda básica de £75.000. A questão de princípio é que uma depreciação no valor causada pelo empreendimento (na prática dos Estados Unidos, o projeto) e já refletida no mercado antes da data de avaliação é, no entanto, desconsiderada nos termos da seção 6A — o cenário sem o empreendimento é reconstruído, não meramente observado.

Não há indenização em uma concessão de direito de passagem: *Miller v National Grid Electricity Distribution.* [2026] UKUT 265 (LC), 16 de julho de 2026, nos termos da Lei de Eletricidade de 1989. Foi determinada uma redução de 43.800 £, expressa como porcentagem do valor não afetado, descapitalizada e recapitalizada ao longo de quinze anos, além de 5.000 £a título de perturbação. A reivindicação de um "valor comercial" baseada na economia do operador por não desviar a linha foi indiferida: uma servidão é indenizada pelo que retira do proprietário, não pelo que economiza ao beneficiário.

Parte I, e uma casa vendida posteriormente: *Cochrane v Stockport MBC.* [2025] UKUT 395 (LC), 2 de dezembro de 2025. Uma venda de 2024 em £560.000 foi reajustado para cerca de £430.000 na data de avaliação de 16 de novembro de 2019; o valor sem o empreendimento era de cerca de £440.000, e a depreciação decorrente de fatores físicos totalizou £10.000 — 2,3 por cento, contra uma reivindicação de £25.000. Uma venda posterior é a melhor evidência do valor "posterior" e a pior evidência do valor "anterior".

Notas breves. *Quyoom v Middlesbrough BC* [2025] UKUT 274 (LC): uma empresa extinta, cujos registros não são confiáveis, indenizada em £804.950 no total, dos quais £657.500 correspondiam a ações — e um requerente não pode receber tanto as ações quanto os lucros futuros que teria obtido. *Bank of Scotland v Burnley BC* [2025] UKUT 189 (LC): o pedido de um credor hipotecário nos termos da seção 15 da Lei de 1965, £45.000 com base em imóveis comparáveis contra uma dívida de £76.164,80 — o credor recebe o valor, não o empréstimo. *Royal Sun and Alliance v LB Harrow* [2026] UKUT 197 (LC): a indenização por ordem de preservação de árvores, fixada em £30.000, é "ação por danos causados a árvores" para cobrir as custas processuais.

Os casos de certificados. Quatro decisões sobre certificados de desenvolvimento alternativo adequado na linha HS2 colocaram em prática o conceito de "empreendimentos cancelados" — uma em Old Oak Common, em Londres, e três no terminal da Curzon Street, em Birmingham. Em Old

Oak Common, *John Lewis Partnership Pensions Trust* [2026] UKUT 78 (LC) recusou o projeto residencial de 722 unidades por motivos relacionados ao ruído e a espaços abertos e aprovou o projeto comercial; *Curzon Park* [2026] UKUT 73 (LC) reduziu um empreendimento de 181.260 metros quadrados para cerca de 138.000, pois seria necessária uma avaliação arqueológica; *Birmingham City University* [2026] UKUT 10 (LC) limitou o uso misto a 82.805 metros quadrados; *Quintain* [2025] UKUT 312 (LC) estabeleceu o valor em 75.017. Em cada um desses casos, o Tribunal está fazendo o que a análise de melhor e mais alto uso de um avaliador faz, com o rigor de uma investigação de planejamento, e o certificado então define a premissa para a avaliação que se segue.

Implicações para os avaliadores. Em conjunto, o ano inglês estabelece quatro princípios. A data de avaliação é uma barreira, e nada além dela é levado em conta. Uma comparação "antes e depois" deve ser construída a partir de duas avaliações genuínas, não de uma avaliação e uma dedução aritmética. O valor para o proprietário é um valor diferente do valor para um comprador, e o Tribunal indicará qual deles está aplicando. E o mundo sem regime é uma construção, de modo que as evidências de mercado já contaminadas pelo empreendimento são corrigidas, em vez de aceitas.

Fonte — Todas as decisões do Tribunal Superior (Seção de Propriedade) acima foram consultadas nos textos oficiais no site Find Case Law: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/319`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/376`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/207`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/209`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/83`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/335`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/241`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/265`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/395`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/274`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/189`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/78`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/73`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/10`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/312`.

Posse adversa: *Brown v Ridley* [2025] UKSC 7. 26 de fevereiro de 2025, Lord Briggs. Nos termos da Lei de Registro Imobiliário de 2002 , Anexo 6, parágrafo 5(4)(c), qualquer período de dez anos de convicção razoável que se enquadre no período de usucapião é suficiente. A abordagem aqui é breve porque a questão diz respeito ao título de propriedade — anterior à avaliação: trata-se de determinar qual interesse existe a ser avaliado.

Fonte — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7`.

Identificado: decisões relativas a locadores e locatários fora do escopo de avaliação deste departamento. A existência de cada um dos seguintes itens foi verificada; cada um está registrado em uma linha, pois a legislação sobre locadores e locatários, por si só, está fora do escopo de avaliação deste departamento. *Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd* [2026] UKSC 31 (27 de agosto de 2026, Lord Briggs): um pedido de direito de administração (RTM) não é invalidado pela falta de entrega de uma notificação de convite, aplicando-se a abordagem de *Soneji*ao incumprimento legal. *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267 (13 de março de 2026): o significado de "edifício" nos termos da Parte I da Lei do Locador e Locatário de 1987. *Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd* [2026] EWCA Civ 575: uma opção de renovação não exercida não constitui um "acordo" nos termos do artigo 28 da Lei de Locadores e Locatários de 1954. *Hamer v Levy* [2026] EWCA Civ 662: informações prescritas relativas ao depósito e conformidade substancial.

Fonte — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2026/31`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/575`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/662`.

Escócia

Esta seção aborda a Escócia, uma das três jurisdições do Reino Unido, distinta da Inglaterra e do País de Gales, com seu próprio regime de desapropriação e avaliação: a indenização por desapropriação é regida pelas Leis de Indenização Imobiliária (Escócia) de 1963 e de 1973 , enquanto o procedimento de aquisição é regido pela Lei de Aquisição de Terrenos (Autorização) (Escócia) de 1947 , e o planejamento pela Lei de Planejamento Urbano e Rural (Escócia) de 1997 . Indenizações contestadas são determinadas pelo Tribunal Fundiário da Escócia. A Lei de Crofting e do Tribunal Fundiário Escocês de 2026 (asp 17; Aprovação Real em 18 de maio de 2026) prevê, no artigo 57, a fusão do Tribunal Fundiário Escocês com o Tribunal Fundiário da Escócia; não foi verificado, para esta edição, se essa fusão já tenha sido iniciada, e o Tribunal continua a publicar decisões sob seu próprio nome até o momento da publicação desta edição.[1] As fontes primárias para esta seção são o site legislation.gov.uk, o banco de decisões do Tribunal em lands-tribunal-scotland.org.uk e as páginas de publicações do Governo Escocês em gov.scot. Esta seção fornece a cobertura escocesa anunciada na nota de escopo acima.

Reforma da desapropriação: consulta encerrada, prometida uma única lei. A consulta do Governo Escocês sobre a reforma da desapropriação ocorreu de 19 de setembro a 19 de dezembro de 2025. Em 26 de agosto de 2026, ele publicou "Reforma da Expropriação na Escócia: O Caminho a Seguir" , juntamente com um resumo das respostas à consulta. O documento "O Caminho a Seguir" afirma o compromisso de apresentar uma legislação para substituir a legislação fragmentada existente por uma única Lei de Expropriação que reúna os procedimentos relativos à ordem de expropriação (CPO — o instrumento pelo qual os terrenos são tomados) e à indenização, além de modernizar as regras de indenização por meio da codificação de décadas de jurisprudência. Quanto à avaliação, o documento afirma que a forma como os pagamentos legais por perdas são calculados e até que ponto a indenização da CPO leva em conta o valor de expectativa (valor atribuível à perspectiva de um uso futuro mais valioso) requerem maior consideração, e que será encomendada uma pesquisa sobre o valor de expectativa.[2]

Implicações para os avaliadores. O código de indenização com base no qual as aquisições na Escócia são avaliadas — atualmente as Leis de 1963 e 1973 e a jurisprudência a elas relativa — será reformulado por lei, e o tratamento do valor de expectativa permanece expressamente em aberto. Tudo permanece prospectivo: não existe nenhum projeto de lei até o momento da publicação desta edição. Um laudo sobre terrenos sujeitos a expropriação na Escócia deve indicar que se baseia no regime atual e que a reforma foi anunciada, mas ainda não foi promulgada.

O direito de uso está definido no contrato de locação: *Archyield Ltd v Network Rail Infrastructure Ltd* . [2024] LTS 6 (LTS/COMP/2022/0002), Lord Duthie e Sr. C C Marwick FRICS, decisão proferida em 26 de fevereiro de 2024. A Archyield era locatária do Millennium Hotel, na George Square, em Glasgow, por meio de um contrato de locação de 125 anos com vigência até 2109. Nos termos da Portaria da Network Rail (Estação Glasgow Queen Street) de 2017, promulgada nos termos da Lei de Transportes e Obras (Escócia) de 2007 , a Network Rail adquiriu e demoliu a ampliação do hotel construída na década de 1970, e o locatário reivindicou indenização legal pela desapropriação de sua participação na parte demolida; uma indenização provisória já havia

[1] legislation.gov.uk — Crofting and Scottish Land Court Act 2026, `https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/17`.

[2] gov.scot — `https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/`; responses summary, `https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-consultation-responses-summary/`.

sido paga. As partes concordaram que a extensão da obrigação de reparo do locatário, prevista na Cláusula (TERCEIRA) do contrato de locação, afetaria substancialmente a base e o valor da indenização devida e solicitaram uma decisão preliminar. O Tribunal determinou que a cláusula impõe um padrão de reparos objetivo e incondicional: a restrição por referência às condições das instalações no momento da entrada só se aplica mediante um Relatório de Condições; tal relatório nunca foi elaborado, e o estado das instalações em 1984 não pode agora ser comprovado por provas extrínsecas em seu lugar.[3]

Implicações para os avaliadores. A indenização por um direito de arrendamento adquirido compulsoriamente corresponde ao valor desse direito, conforme definido no contrato de arrendamento; e, neste caso, a questão prévia — quais obrigações de reparo oneriavam o direito — foi resolvida como uma questão de interpretação contratual antes que qualquer avaliação pudesse prosseguir. Um avaliador encarregado de determinar a indenização não pode presumir a resposta a tal questão; a premissa adotada (ou a conclusão obtida) deve ser declarada, pois ela influencia diretamente o valor do direito.

Não há indenização pelo custo do cumprimento das condições: *William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers* . [2025] LTS 25 (LTS/COMP/2024/0007), Lord Duthie e Sr. C C Marwick FRICS, 17 de dezembro de 2025. O requerente opera uma pedreira de basalto em Sheep Hill, Dunbartonshire, na qual se encontra um monumento tombado (um forte vitrificado). A autorização para a exploração da pedreira que removeria o forte por completo foi concedida em 31 de agosto de 2023, sujeita a condições que exigiam investigação e registro arqueológicos. O requerente reivindicou indenização nos termos da seção 7 da Lei de Monumentos Antigos e Áreas Arqueológicas de 1979 por despesas, perdas e danos — em essência, o custo de cumprir as condições. O Tribunal considerou que a seção 7(3) exclui o pedido: o direito previsto nessa disposição depende de o empreendimento ser ilegal sem autorização, e não do custo das condições, e a indenização se limita a situações em que o empreendimento seja efetivamente impedido. O pedido foi indeferido por ser irrelevante (no procedimento escocês, um pedido que não pode prosperar juridicamente tal como formulado).[4]

Implicações para os avaliadores. Quando a autorização para explorar terras com designação de patrimônio é concedida sujeita a condições, o custo do cumprimento não constitui perda indenizável nos termos do artigo 7º, parágrafo 3º; ele deve ser considerado na avaliação do projeto da operação mineral como um custo para a obtenção da autorização, e não em uma ação de indenização contra o Estado. A decisão também ilustra a restrição das bases legais de indenização fora do código de desapropriação: cada uma se baseia em sua própria redação.

Restrições à transferência de grandes propriedades — promulgada, mas em grande parte ainda não em vigor: Lei de Reforma Agrária (Escócia) de 2025. A Lei de Reforma Agrária (Escócia) de 2025 (asp 15; Aprovação Real em 16 de dezembro de 2025) insere na Lei de Reforma Agrária (Escócia) de 2003 um regime para a gestão e transferência de grandes propriedades rurais. De acordo com as disposições inseridas, terras com área superior a 1,000 hectares (seção 67H(2): "terras cuja área exceda 1,000 hectares") só podem se tornar transferíveis de acordo com uma decisão de loteamento — uma decisão dos Ministros da Escócia, nos termos das seções inseridas 67N, 67O ou 67T, sobre se as terras devem ser transferidas em lotes. A seção 67X inserida prevê indenização por perdas atribuíveis a uma decisão de loteamento, e a seção 67W inserida prevê

[3]Lands Tribunal for Scotland, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02`.

[4]Lands Tribunal for Scotland, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07`.

recurso contra uma decisão de que as terras só possam ser transferidas em lotes. As obrigações de envolvimento comunitário e os planos de gestão fundiária aplicam-se a grandes propriedades nos termos de disposições inseridas separadamente. A entrada em vigor até o momento é restrita: os Regulamentos de 2026 da Lei de Reforma Agrária (Escócia) de 2025 (Entrada em Vigor nº 1) (SSI 2026/119 (C. 11)) colocam em vigor os artigos 8, 9 e 12 — Funções dos Comissários Fundiários e um modelo de imposto sobre arrendamento de cabanas — a partir de 16 de março de 2026; o mecanismo de transferência e loteamento ainda não está em vigor.[5]

Implicações para os avaliadores. Se for iniciada, a divisão em lotes constitui uma restrição direta à comercialização de propriedades acima do limite de um hectare: o proprietário pode não conseguir vender a propriedade como um todo, e o valor das partes resultantes de uma divisão obrigatória em lotes pode não corresponder ao valor do todo. A cláusula de indenização inserida (seção 67X) irá estabelecer um valor legal para essa diferença. Até a entrada em vigor, uma avaliação de uma propriedade qualificada deve indicar que o regime está promulgado, mas não em vigor.

Notas sobre a cobertura (Escócia). As decisões do Tribunal de Apelação de Avaliação Imobiliária, do Tribunal de Sessão e da Suprema Corte do Reino Unido relativas a recursos escoceses não foram analisadas para esta edição. O banco de decisões do Tribunal de Terras da Escócia estava, no momento da verificação, associado a um certificado de segurança configurado incorretamente (apresentando um certificado para um domínio de hospedagem não relacionado); as decisões citadas acima foram, no entanto, recuperadas diretamente desse banco e lidas na íntegra ou na parte relevante, e as citações são apresentadas conforme publicadas pelo Tribunal.

Irlanda do Norte

Esta seção aborda a Irlanda do Norte, uma das três jurisdições legais do Reino Unido, distinta da Inglaterra e do País de Gales, com seu próprio regime de desapropriação e avaliação . Os terrenos são normalmente adquiridos por meio de ordem de transferência de propriedade (uma ordem que, por si só, transfere a titularidade, sendo que sua data de entrada em vigor fixa a data de avaliação), e as indenizações contestadas são determinadas pelo Tribunal de Terras da Irlanda do Norte, constituído nos termos da Lei do Tribunal de Terras e Indenizações (Irlanda do Norte) de 1964 . As regras de indenização estão na Ordem de Indenização Fundiária (Irlanda do Norte) de 1982 : O artigo 6º estabelece as regras de avaliação, incluindo a regra (2), que se baseia no valor de mercado aberto; O Artigo 8 trata da separação e do prejuízo (dano ao terreno retido — sendo a separação o dano resultante da divisão de uma propriedade, e o prejuízo a desvalorização do terreno retido pela aquisição ou pelas obras); O Artigo 18 trata do prejuízo (nos Estados Unidos, indenização por desmembramento ou indenização pelo restante) causado pela execução de obras, nos casos em que não há direito a indenização nos termos do Artigo 8. A indenização por valores de desenvolvimento é regida por lei específica, a Lei de Valores de Desenvolvimento (Indenização) de 1965 (c. 23). O planejamento é regido pela Lei de Planejamento (Irlanda do Norte) de 2011 (c. 25). A tributação baseia-se na Portaria de Tributação (Irlanda do Norte) de 1977 , administrada pela Land & Property Services (LPS), a agência de tributação e avaliação do Departamento de Finanças; os imóveis residenciais são tributados com base nos valores de capital, sendo que os recursos do Tribunal de Avaliação da Irlanda do Norte (NIVT) são encaminhados ao Tribunal de Terras. As fontes primárias para esta seção são as páginas de decisões do Poder Judiciário da

[5] legislation.gov.uk — the Act, `https://www.legislation.gov.uk/asp/2025/15`; commencement, `https://www.legislation.gov.uk/ssi/2026/119`.

Irlanda do Norte em judiciaryni.uk, legislation.gov.uk e as páginas do Departamento de Finanças em finance-ni.gov.uk.

Referência completa sobre a indenização, analisada caso a caso: *Logan v Department for Infrastructure* . R/1/2023, Tribunal de Terras da Irlanda do Norte (Henry Spence MRICS Dip.Rating IRRV (com honras)), 22 de agosto de 2025. Terrenos em seis locais próximos a Ballymena foram expropriados para a duplicação da A26, de Glarryford até a A44 Drones Road; a ordem de expropriação de 28 de novembro de 2013 tinha como data de vigência 7 de janeiro de 2014, data da avaliação. Os requerentes reivindicaram £2,150,667 nas rubricas de valor de expropriação, indenização por perda de uso, prejuízo e perturbação; os valores do Departamento totalizaram £422,955. O Tribunal concedeu £1,002,325. Três pontos são fundamentais para a avaliação. Primeiro, o método: o avaliador do Departamento calculou o valor do mercado das moradias afetadas tomando o valor de capital da lista de avaliação e acrescentando 10% a mais; o Tribunal não considerou isso "um método adequado para avaliar o valor de capital de qualquer imóvel" —- "o valor de capital deve ser avaliado por comparação com as vendas no mercado." Segundo, magnitude do dano: o Tribunal avaliou a desvalorização do complexo comercial remanescente em 20% de um £2,930,000 (£586,000), rejeitando os 40% reivindicados, e aplicou de 15 a 20% aos demais imóveis retidos, incluindo um imóvel cujo acesso direto à via pública foi bloqueado sem que qualquer terreno fosse transferido, indenizado nos termos do Artigo 18 a 20 por cento de um valor de £145,000. Em terceiro lugar, não houve dupla contagem: um pedido de indenização por perturbação de £81,915 referente à perda de renda de aluguel foi avaliado em zero, tendo o Tribunal considerado que essa perda já havia sido contabilizada na avaliação do prejuízo e da interrupção, além de não ter sido comprovada por evidências concretas.[6]

Implicações para os avaliadores. A decisão serve como modelo prático para uma referência de indenização na Irlanda do Norte: valor de mercado nos termos do Artigo 6, parágrafo 2, na data de aquisição do direito, perda de uso e prejuízo como porcentagem de depreciação do valor de capital do terreno retido, e perturbação apenas para perdas não contempladas nas rubricas fundiárias e somente mediante comprovação. O método de avaliação prevalece: um valor de avaliação legal, reajustado, não constitui prova do mercado — a comparação com vendas no mercado, sim.

A data de avaliação é a data do certificado do Avaliador Distrital: *Commissioner of Valuation v McAteer* . VT/2/2023 (Parte 2), Tribunal Fundiário da Irlanda do Norte (Henry Spence MRICS Dip.Rating IRRV (Hons)), 5 de junho de 2024. Uma casa de campo próxima a Newry havia sido retirada da Lista de Avaliação Imobiliária pelo NIVT, que considerou o estado e as circunstâncias do imóvel na data do recurso interposto perante ele. No recurso do Comissário — apresentado sem contestação após a desistência do contribuinte —, o Tribunal concluiu que o NIVT cometeu erro de direito: a data correta é a data do certificado do Avaliador Distrital que deu origem ao recurso, 5 de outubro de 2020, data em que o imóvel deve ser avaliado tal como realmente se encontra — *rebus sic stantibus* (no estado em que as coisas se encontram). Nessa base, os eventos posteriores (o início previsto das obras, um pedido de liminar , uma moradia substituta ainda não construída, autorizada por uma licença de construção de 2020) eram irrelevantes; o imóvel era um bem tributável em ocupação beneficiária; e, nos termos dos parágrafos 7 e 12 do Anexo 12 da Portaria sobre Taxas (Irlanda do Norte) de 1977 , o valor de capital é o preço de venda no mercado aberto com base nos pressupostos legais, incluindo um estado médio presumido de conservação

[6]judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023` (decisão PDF com link nessa página).

interna, independentemente da condição interna real. Foi determinado que o imóvel fosse reinserido na Lista de Avaliação com um valor de capital de £105,000.[7]

Implicações para os avaliadores. Duas regras da avaliação legal são reafirmadas: a regra da data — o estado e as circunstâncias são fixados na data prevista na lei, e não na audiência — e a regra da presunção — a presunção legal de reparo substitui a condição interna real do imóvel. Ambas são bases de valor fixadas pela lei, não julgamentos a critério do avaliador, e ambas podem fazer com que o valor se afaste do que uma inspeção de mercado sugeriria.

Identificados: custos decorrentes de um pedido de indenização. A existência dos itens a seguir foi verificada; eles estão registrados em uma única linha, pois se tratam de custos e não de avaliação. *Millar v Department for Infrastructure* R/2/2022 (Partes 1 e 2), Tribunal Fundiário da Irlanda do Norte (Sr. Spence), 13 de outubro e 3 de novembro de 2025: atribuição e valor das despesas em um processo de indenização decorrente da Derrygowan Road, Randalstown.[8]

Notas sobre a cobertura (Irlanda do Norte). As decisões do Tribunal Superior e do Tribunal de Apelação da Irlanda do Norte não foram analisadas para esta edição. Nenhuma decisão de 2024–2026 nos termos da Lei de Valores de Desenvolvimento Imobiliário (Indenização) (Irlanda do Norte) de 1965 foi identificada nas decisões publicadas pelo Tribunal Fundiário analisadas para esta edição; isso é registrado como resultado da pesquisa, e não como uma afirmação de que nenhuma existe.

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.

Avaliação: os pontos do método do ano. As decisões de avaliação da Câmara de Terras de 2025–26 são, individualmente, pequenas e, coletivamente, constituem um manual. *Espresso Rooms v Johnson* [2026] O UKUT 70 (LC) rejeitou o próprio contrato de locação do imóvel objeto da avaliação, de novembro de 2017, no valor de £90.000, por se tratar de um "valor atípico notável" posterior à data da avaliação, e ajustou os imóveis comparáveis de forma linear para chegar a £109.000 — o aluguel real ficando abaixo da média. *Wei Xiaoli v Johnson* [2025] O UKUT 291 (LC) rejeitou tanto os aluguéis não ajustados posteriores à data de avaliação quanto os ajustes de crescimento aplicados a eles pelo oficial, estabelecendo o valor em £16.000. *Hitchings v Shoosmiths* [2025] O UKUT 224 (LC) determinou que, quando os imóveis comparáveis não forem úteis, o custo amortizado de um acabamento da categoria B é a medida do aumento do aluguel, e *Dyer* [2026] UKUT 158 (LC) confirmou que escritórios com acabamento embutido comandam um prêmio pelo qual os imóveis comparáveis devem ser ajustados. *Robert Dyas v Moore* [2025] UKUT 163 (LC) reajustou para baixo dois aluguéis de armazéns, considerando um subsídio de três meses para ajuste e incentivos distribuídos ao longo de dez anos, para £65,75 por metro quadrado, e depois aplicou uma redução de 12,6% no valor final. *BNPPDS v Hitchings* [2025] UKUT 104 (LC) registrou um armazém sob um £171.916 projeto de remodelação a £1. E *Formela-Osbourne* [2026] UKUT 200 (LC) classificou uma academia de treinamento com base no contrato com uma descapitalização de

[7] judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2` (PDF da decisão com link nessa página).

[8] judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1`; `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-2`.

4,4% — em vez de 2,6% —, uma vez que não se tratava de um bem imobiliário de caráter educacional — £191.000 contra os 113.000 do tribunal £.

Receitas e despesas, com um prêmio de risco: *Bay Farm Power v Prescott.* [2026] UKUT 238 (LC), 29 de junho de 2026. Digestores anaeróbicos avaliados com base em receitas e despesas, com o saldo divisível repartido por contribuições de capital nocionais, incluindo capital de giro e um prêmio de risco de quinze por cento: £270.000 e £129.000. Para um avaliador que nunca tenha visto uma avaliação com base em receitas e despesas aplicada por um tribunal, este é o artigo que deve ser lido.

Imposto de selo sobre o valor de mercado, e não sobre o valor da transação: *Tower One St George Wharf v HMRC.* [2025] EWCA Civ 1588, 10 de dezembro de 2025. De acordo com a cláusula antielisão, a tributação recaiu sobre o valor de mercado de cerca de £200 milhões, em vez do valor da transação de £30,2 milhões; uma autuação de £8 milhões foi mantida. Quando uma lei substitui o preço pelo valor de mercado, o valor apurado pelo avaliador é a base de cálculo do imposto, e não há como negociá-lo para baixo.

Lares de idosos: imóveis e ágio: *Nellsar v HMRC.* [2025] UKUT 164 (TCC), 2 de junho de 2025. A repartição entre imóveis e ágio deve avaliar o imóvel como um ativo identificável segundo o método dos lucros, levando em conta seu potencial comercial, e não com base no custo de reposição depreciado. A divergência entre as partes explica o motivo: a HMRC avaliou uma casa em £1.865.000 para o imóvel e £75.000 de ágio; o contribuinte, em £840.000 e £1.100.000. O valor de um imóvel relacionado a atividade comercial *reside*, em grande parte, em seu potencial comercial, e transferir esse potencial para o ágio foi a repartição que o Tribunal recusou.

Imposto municipal, resumidamente. Um imóvel em mau estado permanece na lista se puder ser habitado após reparos razoáveis ([2026] EWHC 993 (Admin)); e se um anexo constitui um único imóvel com a casa é decidido com base nos fatos atuais, e não na forma como foi listado anteriormente ([2026] EWHC 1383 (Admin)).

Irlanda do Norte — recursos relativos ao valor de capital. Duas decisões do Tribunal de Avaliação, de 20 de julho de 2026, indeferiram os recursos, nos quais reduções anteriores — para £50.000 e £80.000 — foram consideradas adequadas e não foi constatado erro manifesto. O Tribunal de Terras da Escócia não emitiu nenhuma decisão sobre avaliação fiscal nesse período.

Implicações para os avaliadores. A linha de classificação é onde a disciplina da seleção de imóveis comparáveis é aplicada de forma mais visível. O próprio aluguel do imóvel objeto da avaliação é uma evidência, não uma resposta; evidências posteriores são ajustadas ou excluídas, nunca consideradas pelo valor nominal; e, quando as evidências se esgotam, o Tribunal recorre aos custos, não a suposições. As mesmas regras se aplicam em qualquer recurso de avaliação e raramente são enunciadas de forma tão clara.

Fonte — Todos disponíveis nos textos oficiais no Find Case Law — Espresso Rooms: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/70`; Wei Xiaoli: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/291`; Hitchings v Shoosmiths: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/224`; Dyer: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/158`; Robert Dyas: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/163`; BNPPDS: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/104`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/200`; Bay Farm Power: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/238`; Tower One: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ew`

ca/civ/2025/1588; Nellsar: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/164; Harnoczi: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/993; Haley: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/1383; McCoy e Byrne, Tribunal de Avaliação da Irlanda do Norte: https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-4224 e https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-825.

Reval2026 — uma reavaliação de imóveis não residenciais anunciada e, em seguida, suspensa. O Serviço de Imóveis da & está reavaliando todos os imóveis não residenciais na Irlanda do Norte ("Reval2026"), com valores tributáveis alinhados aos valores de aluguel em 1º de abril de 2024 (a data de avaliação antecedente — a data de referência pela qual os valores são fixados) e uma nova lista de avaliação a entrar em vigor em 1º de abril de 2026. A página do Departamento de Finanças sobre o Reval2026 afirma: "Na quinta-feira, 29 de janeiro de 2026, o ministro das Finanças, John O'Dowd, anunciou uma pausa no processo Reval 2026."[9]

Implicações para os avaliadores. Qual lista rege uma avaliação de imóveis não residenciais na Irlanda do Norte — e, portanto, qual data de avaliação antecedente o valor tributável reflete — é, no momento em que esta edição vai para a impressão, uma questão ainda em aberto devido à suspensão anunciada. Qualquer análise relacionada à tributação (taxas como despesa na abordagem de renda ou valor tributável utilizado como referência) deve indicar em qual lista e data de avaliação se baseia.

Identificado: legislação sobre tributação e segurança predial. A existência de cada um dos itens a seguir foi verificada; cada um deles é registrado brevemente. A Lei de 2026 sobre Tributação de Imóveis Não Residenciais (Responsabilidade por Imóveis Desocupados) (Escócia) de 2026 (asp 1; Aprovação Real em 7 de janeiro de 2026) estabelece disposições sobre a obrigação dos proprietários de imóveis desocupados de pagar impostos sobre imóveis não residenciais — um fator de custo de manutenção para imóveis comerciais vagos. A Lei da Taxa de Segurança Predial (Escócia) de 2026 (asp 14; Aprovação Real em 13 de maio de 2026) impõe a taxa escocesa de segurança predial, um imposto cobrado em relação a uma etapa do processo de fiscalização predial após a construção ou obras de conversão que criem determinados edifícios novos, cuja receita é destinada aos Ministros da Escócia para cobrir despesas com segurança predial — uma rubrica de custos nas avaliações de desenvolvimento da Escócia, com finalidade paralela ao litígio sobre o financiamento da segurança predial na Inglaterra e no País de Gales relatado a seguir.[10]

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.

Violações do Red Book, um número entre parênteses: *Skykomish v Gerald Eve* . [2025] EWHC 1031 (Ch), 1º de maio de 2025. Um credor mezanino moveu ação com base em uma avaliação de £16.580.000 referente a um imóvel de aluguel destinado a alojamento estudantil, datada de 18 de fevereiro de 2015. O avaliador admitiu que nenhuma inspeção havia sido realizada — uma violação do Red Book — e que havia fornecido informações inadequadas sobre os termos relativos ao aluguel do terreno e à revisão do aluguel. A ação, no entanto, foi indeferida. O tribunal deu preferência ao perito do réu e determinou que o valor real era de £15,1 milhões, de modo que £16,58 milhões se

[9]Department of Finance — NI Reval2026, https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026.

[10]legislation.gov.uk — https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/1; https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/14.

encontrava dentro da faixa e o valor não constituía negligência; a carta de compromisso havia sido violada em outros aspectos, mas essas violações "não foram a causa do prejuízo". O próprio perito do credor, com base em fluxo de caixa descontado, não foi considerado. Uma avaliação anterior do mesmo imóvel, no valor de £16,57 milhões, apresentava uma diferença de £10.000.

O valor estimado pelo avaliador responsável pelo monitoramento foi de £2,5 milhões: *Eiger Funding v Ridge and Partners* . [2026] EWHC 609 (TCC), 16 de março de 2026. Não era um avaliador, mas um perito de monitoramento de fundos, cuja estimativa de custo até a conclusão, de cerca de £2,9 milhões, contrastava com um valor de referência de £5,4 milhões, e que tinha um conflito de interesses. Indenização de £2,5 milhões a um credor que havia adiantado £12,9 milhões. O caso é o espelho de *Skykomish* : a confiança era real, e foi essa confiança que gerou a responsabilidade.

Administradores judiciais, valores de referência e perito do mutuário: *Fairmont v Venus Bridging* . [2025] EWCA Civ 1513, 26 de novembro de 2025. Os administradores judiciais colocaram o imóvel à venda com um preço-guia de £4,75 milhões, com avaliações que variavam de £4,6 milhões a £5,3 milhões; a melhor oferta foi de £5,025 milhões; o perito do mutuário estimou £7,23 milhões. A venda não foi impedida — o critério é a injustiça manifesta, e uma avaliação concorrente, por mais elevada que seja, não se enquadra nessa categoria.

Notas breves. *ICG Manager v Collins International Valuation* [2026] EWHC 1346 (Ch) é uma decisão interlocutória em uma ação em andamento: uma avaliação de 2018 no valor de £23,75 milhões contra um suposto valor real de £16,9 milhões, com cerca de £6,2 milhões reivindicados com base em uma cláusula de empréstimo-valor — um caso a ser acompanhado. *Conditioning House v JBG* [2025] EWHC 3260 (Ch): a venda por parte de um credor hipotecário por £1 milhão com base em um laudo de 2018, contra uma avaliação de 2017 de £2 milhões; responsabilidade reconhecida, valor a ser determinado posteriormente. *Brooke Homes v Portfolio Property Partners* [2025] EWHC 1305 (Ch): um credor hipotecário que vendeu por £40m deve prestar contas de um benefício não monetário recebido além do preço — uma via de acesso no valor de £2,4m —, mas uma suposta "desconto no preço" de £2m foi rejeitada por falta de provas.

Implicações para os avaliadores. O caso " *Skykomish*" é um precedente a ser considerado. O tribunal constatou violações reais do contrato de prestação de serviços — ausência de inspeção, advertência inadequada — e, mesmo assim, o avaliador saiu-se bem, pois o valor em si era aquele a que um avaliador competente poderia ter chegado e as violações não causaram prejuízo. Isso vale para os dois lados: uma falha no processo não implica em responsabilidade sem um valor incorreto ou um prejuízo que decorra da falha, e um valor defensável não salvará um avaliador cuja falha no processo tenha causado o prejuízo.

Fonte — Skykomish: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1031`; Eiger: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/609`; Fairmont: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1513`; ICG: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1346`; Conditioning House: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/3260`; Brooke Homes: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1305`. Todos os textos oficiais.

Venda com arrendamento posterior e o comprador posterior. O Tribunal de Apelação decidiu, em 23 de março de 2026, que a recuperação nos termos da seção 26 da Lei de Serviços e Mercados Financeiros de 2000 — uma vez que um contrato celebrado por meio de um operador não autorizado de "venda e relocação" é inexequível — não se estende ao comprador posterior do imóvel:

os proprietários originais não poderiam recuperar a casa da parte que a comprou posteriormente. A anulação cessa quando o mercado já tiver transferido a titularidade.

Fonte — Venda e relocação: `https://iclg.com/news/23694-homeowners-lose-fight-to-win-back-house-after-unlawful-rent-back-deal`. A informação baseia-se em relatórios jurídicos, e não no texto de uma sentença analisado por este departamento.

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.

A faixa de 15%: *Bratt v Jones*. [2025] EWCA Civ 562, 2 de maio de 2025. O preço de uma opção sobre um terreno com 82 unidades foi determinado em £4.075.000; o juiz considerou que o valor correto era £4.746.860. A faixa permitida foi fixada entre dez e quinze por cento, tendo sido adotado o valor de quinze; a avaliação estava 14,15% abaixo, dentro da faixa, e o pedido foi indeferido em ambas as instâncias. O Tribunal de Apelação reafirmou o padrão " *Bolam*" e a proposição de que a avaliação é "uma arte, não uma ciência".

Implicações para os avaliadores. Compare isso com a margem de variação de 10% dos holandeses e a variação de 20% dos alemães relatadas na edição europeia. Três sistemas jurídicos, três caminhos e um intervalo entre 10% e 20% em cada um deles. Um avaliador que se equivoque em um sétimo não é considerado negligente na Inglaterra; se se equivoque em um quinto, provavelmente sim. O valor inglês é o mais amplo, e o Tribunal de Apelação teve o cuidado de esclarecer que ele não é fixo.

Especialistas que sabiam demais: *Regal BA v Zhang* . [2026] EWHC 1446 (Ch), 23 de junho de 2026. Dois peritos avaliadores, que estimaram o valor em £10,25 milhões e £14,75 milhões, foram considerados "comprometidos" pelo conhecimento das posições alegadas pelas partes que os contrataram e tiveram pouco peso; o tribunal preferiu o preço de revenda como a resposta do próprio mercado. Um perito que tenha lido as alegações antes de formar uma opinião já a formou, segundo esse raciocínio.

Nota breve. *Gordeno v Irwin Mitchell* [2026] EWHC 136 (Ch) é uma ação por negligência de advogados, mas o tribunal determinou um valor de mercado referente a setembro de 2016 com base em provas de avaliadores concorrentes e deu preferência ao perito que utilizou o modelo residual em detrimento do valor de 3,875 milhões apresentado por £. As decisões regulatórias da RICS para o período não puderam ser recuperadas — as páginas da instituição estavam indisponíveis — e nenhuma decisão sobre imunidade de peritos do tipo *Jones v Kaney* foi encontrada.

Fonte — Bratt v Jones: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/562`; Regal BA: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446`; Gordeno: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/136`. Todos os textos oficiais.

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.

Não há desconto para uma venda que ninguém prevê: *NI v AD.* [2025] EWHC 2997 (Fam), 31 de outubro de 2025. Ambos os peritos aplicaram um desconto de minoria de trinta por cento a uma participação acionária; o tribunal rejeitou-o, pois não havia nenhuma venda prevista e o desconto reflete uma perda que o detentor nunca sofrerá. O valor da residência familiar foi acordado em £4,1 milhões, com a data de avaliação fixada em 31 de dezembro de 2023, e o multiplicador determinado com base no valor médio dos peritos, de 8,0.

O desconto concedido: *Michael v Michael.* [2025] EWCA Civ 1668, 18 de dezembro de 2025. Uma participação acionária em uma empresa imobiliária avaliada em £30,5 milhões — o marido alegou £28,9 milhões, a esposa £47 milhões — incluindo £5 milhões referentes ao valor de desenvolvimento de um terreno, £8 milhões líquidos em outro, e um desconto de minoria de 20% no valor de £3,8 milhões. Permissão para recurso negada. Em conjunto com *NI v AD*, a posição é de que o desconto é uma constatação de fato sobre a participação acionária, e não uma convenção relativa a acionistas minoritários.

Wells* compartilhamento e a iliquidez já incorporada ao preço: *Culligan. [2025] EWFC 1, 14 de janeiro de 2025, e em recurso [2026] EWCA Civ 948, 24 de julho de 2026. Ações de uma empresa privada avaliadas em 19 milhões de £de acordo com o padrão internacional de avaliação, com base em evidências da rodada de financiamento, sem desconto adicional por iliquidez, pois a rodada de financiamento já havia determinado o preço. O Tribunal de Apelação decidiu que não existe um princípio segundo o qual a divisão das ações em espécie seja um último recurso e alterou a decisão para uma divisão igualitária das ações, com a venda da casa avaliada em 7 milhões de £.

Notas breves. *BS v CL* [2025] EWFC 215: peritos que avaliaram em €2,24 milhões e €4,05 milhões chegaram a um consenso em €3 milhões; um apartamento comprado por €6,7 milhões e avaliado em €4,8 milhões foi aceito como perda genuína; uma divisão de 58:42 para risco de iliquidez. *TF v SF* [2025] EWHC 1659 (Fam): uma residência no valor de £3,5 milhões, com o tribunal recusando um valor médio que teria incluído o custo de uma possível remoção de um poste de alta tensão. *AB v CD* [2025] EWFC 958: a avaliação do passivo líquido de uma empresa de parque de trailers, realizada pelo perito, foi rejeitada em favor de ofertas reais de mercado de £3,3 milhões a £5,75 milhões, sendo que as avaliações de empresas privadas estão "entre as evidências mais frágeis" que um tribunal recebe. *Kroupeeva v Kroupeev* [2026] EWFC 85: uma residência no valor de cerca de £14,9 milhões, uma villa portuguesa no valor de £10,5 milhões e imóveis na Rússia no valor de £16,3 milhões; os imóveis comparáveis apresentados pela esposa foram aceitos, com conclusões adversas decorrentes do descumprimento por parte do marido.

Implicações para os avaliadores. O tribunal de família inglês é o órgão mais cético nesta pesquisa em relação aos descontos. A iliquidez já refletida em um preço não é deduzida duas vezes; um desconto por minoria é recusado quando não houver venda; e as ofertas de mercado superam um modelo. Um avaliador contratado para lidar com reparações financeiras deve esperar que cada desconto seja analisado à luz da questão de *quem realmente arcará com essa perda e quando.*

Fonte — NI x AD: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/2997`; Michael: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1668`; Culligan: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/1` e `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/948`; BS x CL: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/215`; TF x SF: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/1659`; AB x CD: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/958`; Kroupeeva: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2026/85`. Todos os textos oficiais.

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.

Valor de inventário contra o perito: *Key v Key.* [2026] EWHC 2098 (Ch), 14 de agosto de 2026. Um imóvel submetido à homologação no valor de £2m; o tribunal aceitou a avaliação do perito£1.650.000, determinou que o preço adequado é o valor do mercado livre com posse livre, e nomeou um administrador independente. O valor de inventário é uma afirmação do executor, não uma conclusão, e está sujeito às provas apresentadas.

Duas datas, uma fazenda: *Hodgson v Hodgson.* [2026] EWHC 922 (Ch), 23 de abril de 2026. Um único perito conjunto avaliou uma propriedade rural em £1.075.000 na data do falecimento, em 20 de outubro de 2020, e em £1.250.000 em 12 de junho de 2025. A ação foi indeferida com base na interpretação do testamento, mas os dois valores mostram o que quatro anos e meio representam para uma propriedade rural e por que a data de avaliação é a primeira questão em todas as instruções relativas a sucessões.

Notas breves. *Fisher v Fisher* [2026] EWHC 1508 (Ch): uma casa de campo localizada em £775.000 a £800.000 em 2019, foi vendida por £

2021; o executor arcaram com £49.990.90 em obras e pagou um aluguel de ocupação de £64.500. *Elborne v HMRC* [2025] UKUT 59 (TCC), confirmado em [2026] EWCA Civ 894: uma residência de £1,8 m² dentro do patrimônio sob um empreendimento de financiamento imobiliário, o passivo da nota dedutível — sem reavaliação do terreno. *Tanner v HMRC* [2025] UKFTT 328 (TC): isenção para imóveis comerciais negada para aluguéis de férias; os valores unitários na data do falecimento, de £290.000 a £450.000, não estão em disputa. Não foi encontrada nenhuma decisão da época sobre descontos para imóveis relacionados ou propriedade conjunta.

Fonte — Key: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/2098`; Hodgson: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/922`; Fisher: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1508`; Elborne: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/59` e `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/894`; Tanner: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukftt/tc/2025/328`. Todos os 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.

O pub, o aluguel e a ausência de desconto para minoritários: *Re BS Enterprises Ltd .* [2026] EWHC 1851 (Ch), 22 de julho de 2026. Um pedido por prejuízo injusto em uma quase-sociedade cujo ativo era um pub: a propriedade plena em £610.000 como investimento e £875.000 com posse livre, um aluguel de mercado de £65.000 por ano contra um pagamento a menor acumulado de cerca de £142.750, e uma opção de compra em 24 de março de 2026, sem desconto de minoria. Os dois valores relativos à propriedade plena são válidos: o mesmo imóvel vale quarenta por cento a mais sem o inquilino, e qual valor prevalece depende do que o tribunal determinar que seja feito com ele.

Sem desconto por venda privada: *Rued v Dormer* . [2026] EWHC 1074 (Ch), 8 de maio de 2026. Na dissolução de uma sociedade de desenvolvimento imobiliário, um lote deveria ser avaliado por um avaliador imobiliário independente e credenciado pelo valor do mercado, com posse livre de ônus, sem desconto pelo fato de a venda ser destinada a um sócio em vez de ao mercado, e a opção do sócio poder ser exercida apenas por esse valor integral.

Nota breve. *Stevens v Kyte* [2026] EWHC 1231 (Ch): uma empresa comercial, e não imobiliária, aplicou a mesma lógica de quase-sociedade: data de avaliação 31 de março de 2025, £289.000, sem desconto de minoria. *Taylor v Taylor* [2026] EWHC 106 (Ch) constatou prejuízo injusto em uma empresa imobiliária familiar e reservou a avaliação.

Fonte — BS Enterprises: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1851`; Rued: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1074`; Stevens: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1231`; Taylor: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/106`. Todos os 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 Reino Unido fornece a série mais completa de dados sobre redução de indenizações e danos civis nesta pesquisa, e várias das decisões a seguir se baseiam em um critério diferente da diferença entre dois valores.

Seção 84: qual é o valor de uma cláusula modificada. As decisões da Câmara de Terras sobre a modificação de cláusulas nesse período constituem uma lição duradoura sobre a diferença entre uma diminuição e uma porcentagem. No caso *Harrison-Ellis v Hunt* [2025] UKUT 295 (LC), o perito dos oposição estimou a perda em dez por cento de £2,3 milhões — £230.000; a indenização foi de £25.000. No caso *Crossland v Fritchley* [2026] UKUT 22 (LC), dez por cento de £545.000 passou a ser cerca de 2,66 por cento: £15.000. No caso *Williams v Thompson-Hall* [2026] UKUT 260 (LC), os peritos estimaram o valor em zero e £172.000 — dez por cento do valor do imóvel mais £52.000 — e ambos foram rejeitados em favor de £10.000. *Baker v Cucknell* [2025] UKUT 339 (LC) concedeu £10.000, £5.000 e £3.500 por perda de qualidade de vida, em vez de depreciação, uma vez que a metodologia dos peritos não foi comprovada; *Davies v Jones* [2026] UKUT 51 (LC) reduziu £50.000 para £5.000. Em pelo menos mais sete pedidos, a indenização foi nula e, em *Butler v Flagship Housing* [2026] UKUT 182 (LC), as provas apresentadas por um perito com base em valores exorbitantes foram consideradas simplesmente irrelevantes.

Implicações para os avaliadores. A regra prática de dez por cento para a liberação de cláusulas restritivas foi agora rejeitada pelo Tribunal em todos os casos do período em que foi invocada. O Tribunal exige uma redução fundamentada em evidências relativas ao terreno beneficiado e, quando estas não existem, concede uma quantia modesta a título de compensação por benfeitorias. Um perito que apresenta uma porcentagem está, na verdade, apresentando uma conclusão em busca de um método.

Diminuição residual após a reparação: *Wilson v HB (SWA).* [2025] EWCA Civ 1360, 29 de outubro de 2025. Quanto às falhas de segurança contra incêndio, o Tribunal de Apelação reconheceu que "a diminuição residual do valor … constitui um item de prejuízo admissível" mesmo

após a reparação — e, em seguida, indeferiu a tabela de 317.000 £apresentada, por ter sido alegada em datas incorretas e após a reparação já ter sido acordada. O princípio permanece válido; o pedido de indenização, não.

Custo da reparação e a revenda como solução do mercado. *Mallas v Persimmon* [2025] EWHC 2581 (TCC): defeitos na fundação sanados por reforço em £423.243, sendo a demolição desproporcional. *Regal BA v Zhang* [2026] EWHC 1446 (Ch): uma compra fracassada calculada como o preço contratual de £16,9 m menos uma revenda de £10,16 m — cerca de £6,7 m — a revenda foi aceita como o teste de mercado entre dois peritos, que o tribunal considerou comprometido.

Knotweed e seguro. *Sateeshkumar v Wigan MBC* [2026] EWCC 39 negou o reembolso das despesas de tratamento no valor de £2.635, uma vez que a invasão ocorreu antes de o conselho municipal tomar conhecimento do fato, e decidiu não fixar valor de depreciação. Quanto à restituição contra indenização e ao subseguro, *nada foi constatado* para o período: o único caso relevante, *Mode Management v AXA* [2025] EWHC 2035 (Comm)), tratou de anulação e prescrição, sem decisão sobre a avaliação. A jurisdição escocesa sobre condições de titularidade resultou em uma recusa de indenização por falta de provas de depreciação (*Scott and Allen v Gordon-Duff* [2025] LTS 18) e nenhuma concessão de indenização.

Fonte — Decisões relativas à Seção 84, todas disponíveis no site "Find Case Law" em `ukut/lc`: 2025/295, 2026/22, 2026/260, 2025/339, 2026/51, 2026/182, e as sentenças sem indenização em 2026/310, 2026/287, 2026/139, 2026/270, 2025/242, 2025/209, 2025/121; Wilson: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1360`; Mallas: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/2581`; Regal BA: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446`; Sateeshkumar: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewcc/2026/39`; Mode Management: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/comm/2025/2035`; Scott e Allen: `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.TC.2024.09`.

Indenização por danos, e não por diminuição: *Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd.* [2025] EWHC 1724 (Ch), Juiz Fancourt, 8 de julho de 2025 — direitos de luz (servidões de luz) em Bankside Yards, Londres. Um pedido de liminar para demolir ou reduzir a torre Arbor foi indeferido, e o tribunal concedeu indenização por negociação em substituição — indenização calculada com base no preço que as partes teriam razoavelmente negociado pela renúncia ao direito: £500,000 para a família Powell e £350,000 para Cooper (parágrafo 384; os valores são apresentados dessa forma). O método utilizado foi uma negociação hipotética com base em agosto de 2019, calculada com base em *One Step (Support) Ltd v Morris-Garner* [2018] UKSC 20 e a *Wrotham Park* linha de jurisprudência sobre tais indenizações. O juiz rejeitou o multiplicador do valor contábil proposto pela incorporadora e as reivindicações dos requerentes de um terço do ganho de valor do empreendimento (£9,41 milhões e £6,59 milhões); atribuiu uma parcela modesta do ganho imobiliário de aproximadamente £30–40m — £1,25m, dividida na proporção de 58:42 — e, em seguida, recuou e moderou os valores para £500,000 e £350,000. Constatou-se uma diminuição no valor dos apartamentos dos requerentes, obiter (de passagem, não como parte da decisão), de apenas £60,000 e £20,000; a indenização foi de aproximadamente oito vezes a diminuição.

Implicações para os avaliadores. O cerne da avaliação neste caso é o fato de um tribunal ter se recusado a permitir que a diminuição do valor servisse como medida da perda. Duas grandezas distintas estão em jogo: o efeito da violação sobre o valor do imóvel do requerente e o preço que a renúncia ao direito teria alcançado em negociação — a segunda baseada no ganho do incorporador, e não na perda do requerente. Um avaliador contratado para um caso de direitos de luz deve saber qual das duas grandezas está sendo solicitada, pois, com base nesses fatos, elas diferiam em cerca

de um fator de oito, e o valor da diminuição — o exercício de avaliação convencional — não foi a base para a indenização.

Fonte — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1724`.

Custas, 5 de março de 2026. A sentença em [2026] EWHC 484 (Ch) decide apenas sobre as custas. Consta do acórdão que, com juros acordados, foi proferida sentença com base nas sentenças de julho de 2025 nos valores de £397.484,64 e £567.835,21 — os valores de £350.000 e £500.000 com juros — contra reivindicações superiores a £3 milhões cada e propostas pré-processuais de £23.000 a £36.000.

Fonte — *Cooper v Ludgate House Ltd* (custas), [2026] EWHC 484 (Ch), texto oficial: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/484`.

Custos de remediação como fator determinante do valor do arrendamento: o litígio relativo à Lei de Segurança Predial de 2022. Duas decisões do Tribunal de Apelação de 8 de julho de 2025 tratam da alocação dos custos de remediação de segurança predial nos termos da Lei de Segurança Predial de 2022: *Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership* [2025] EWCA Civ 846 e *Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point* [2025] EWCA Civ 856. No caso *Hippersley Point*, o tribunal decidiu, por maioria (juízes Nugee e Holgate; juiz Newey discordando nesse ponto), que o parágrafo 9 do Anexo 8 da Lei estabelece o prazo até 28 de junho de 2022: as taxas de serviço já pagas não são afetadas, mas a partir dessa data nenhuma das não serão devidas, independentemente de os custos subjacentes já terem sido incorridos ou não. O recurso do locador foi indeferido. A Suprema Corte do Reino Unido concedeu autorização para recurso em ambos os casos em 6 de novembro de 2025, com base exclusivamente no argumento da retroatividade (UKSC 2025/0156 e 2025/0157); o caso *Adriatic* está agendado para audiência em 18 de novembro de 2026.

Sobre ordens de responsabilidade em obras: no caso *Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd* [2026] EWHC 789 (TCC) (Tribunal de Tecnologia e Construção), juíza Constable, 1º de abril de 2026, foram concedidas ordens, incluindo ordens antecipadas proferidas antes do estabelecimento da responsabilidade; compare com *BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd* [2025] EWHC 434 (TCC), no qual foram indeferidos pedidos de informações nos termos da seção 132 da Lei.

Implicações para os avaliadores. A alocação dos custos de remediação é agora um fator determinante do valor do direito de locação. Quem, em última instância, arca com o custo da remediação de um edifício com defeitos — locatário, locador, incorporador ou empreiteiro — está sendo decidido, cláusula por cláusula, neste litígio, e a questão da retroatividade agora em análise pela Suprema Corte determina quais custos históricos podem ser transferidos para fora do âmbito de responsabilidade dos locatários. Uma avaliação de um apartamento ou prédio afetado que não especifique suas premissas quanto à responsabilidade pela remediação deixa uma incerteza significativa sem esclarecimento.

Fonte — legislation.gov.uk — Lei de Segurança Predial de 2022, `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30`; as decisões, `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434`.

O que se considera um "imóvel" e quem tem o direito de preferência. No caso *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267 (Tribunal de Apelação, 13 de março de 2026),

a questão era a unidade do direito de preferência dos inquilinos nos termos da seção 5(3) da Lei do Locador e do Locatário de 1987: um "edifício" é o conjunto funcionalmente integrado, de modo que o bloco A se destacava dos blocos B, C e E. A definição determina o bem sobre o qual recai o direito legal — e qualquer avaliação do mesmo —.

Fonte — *SGL 1*, texto oficial: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267` e reportagem: `https://www.lawgazette.co.uk/legal-updates/court-clarifies-what-counts-as-a-building/5126979.article`.

As reivindicações por afundamento causado pela mineração de carvão não são decididas de forma definitiva: *Diageo Scotland Ltd v The Coal Authority* . [2025] LTS 7 (LTS/COMP/2023/0002), R A Smith KC, Sr. A Oswald FRICS e Sra. D Lovell, 17 de abril de 2025. Os armazéns alfandegários de maturação de uísque da Diageo em Bonnybridge sofreram afundamento em dois armazéns e a formação de um buraco. A Diageo apresentou um pedido nos termos da seção 40 da Lei de Afundamento por Mineração de Carvão de 1991 para que se determinasse se a Autoridade deveria tomar medidas corretivas nos termos da seção 2; uma notificação de danos nos termos da seção 3 foi entregue em ou por volta de 12 de maio de 2020. Em uma audiência preliminar sobre a prescrição, o Tribunal concluiu que o pedido de medidas corretivas relativas aos danos ocorridos antes de 2009 estava prescrito — uma vez que a notificação foi entregue mais de seis anos após o dano —, mas deferiu o pedido para que o processo prosseguisse no que diz respeito aos danos ocorridos em 2017 e ao buraco no solo, que, segundo a hipótese de fato acordada, não estavam prescritos. Em sua nota de despesas de 1º de outubro de 2025 ([2025] LTS 23), o Tribunal registrou que os argumentos na audiência se concentraram no argumento da "perda única" perda" — se o pedido deveria ser tratado como uma perda única e definitiva —, no qual os requerentes obtiveram sucesso, e, considerando o sucesso como dividido, concedeu à Diageo suas despesas da audiência, modificadas por um fator de 20%, com o advogado sênior sancionado.[11]

Implicações para os avaliadores. A reparação de subsidência nos termos da Lei de 1991 é uma obrigação legal da Autoridade do Carvão, e não uma transação de mercado, e a decisão considera que eventos sucessivos de danos podem servir de fundamento para reivindicações distintas, com prazos distintos. Para um ativo localizado sobre antigas minas de carvão, as questões de avalição são: quais danos são remediáveis às custas da Autoridade e se a notificação foi feita a tempo; um evento de dano antigo e não notificado pode manter o custo inalterado, enquanto um dano recente reinicia o prazo. Uma avaliação que trate o "risco de subsidência causada pelo carvão" como um único fator de desconto confunde responsabilidades que esta decisão demonstra serem dependentes da data.

Cobertura e status de conclusão

- **Proveniência**. Esta edição incorpora material fornecido pelo editor e verificado com base em fontes primárias. A cobertura sobre o "Reino Unido" da Edição 1 é substituída, no que se refere ao Reino Unido, por esta edição.
- **Escócia e Irlanda do Norte**. Agora abordadas em seções específicas acima (decisões de indenização do Tribunal de Terras da Escócia e o programa de reforma da desapropriação; decisões de indenização e classificação do Tribunal de Terras da Irlanda do Norte). O Tribunal

[11] Lands Tribunal for Scotland — opinion, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02`; expenses note, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02.a`. See the coverage notes in the Scotland subsection above on access to this database.

de Apelação de Avaliação Imobiliária e os tribunais superiores da Irlanda do Norte não foram analisados, conforme observado ali.

- **Taxas de enfranchisement**. A consulta do MHCLG sobre taxas de diferimento e capitalização encerra-se em 21 de outubro de 2026; não há taxas prescritas nem data de início para as disposições de avaliação da Lei de 2024 da Lei de 2024. A acompanhar.

- **Recursos pendentes**. *ARC Time* está em tramitação no Tribunal de Apelação (autorização relatada por uma fonte secundária, indicada acima); os recursos relativos à Lei de Segurança Predial estão em tramitação no Supremo Tribunal do Reino Unido, com *Adriatic* agendado para 18 de novembro de 2026.

- **Tribunais**. As decisões do Tribunal Superior (Câmara de Terras) são relatadas ao longo do texto. Nenhuma decisão do Tribunal de Primeira Instância (Câmara de Imóveis) foi analisada para esta edição.

Casos judiciais recentes da União Europeia, envolvendo a Noruega, a Suíça e a Ucrânia

Traduzido por IA para o inglês a partir das línguas nacionais dos Estados-membros pesquisados

Cada item traduzido é identificado e vinculado à sua fonte na língua original no ponto de uso.

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/nebcv492

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.



Os países analisados nesta edição — os Estados-membros da União Europeia, incluindo a Irlanda, além da Noruega, Suíça e Ucrânia — estão contornados e sombreados.

Escopo e fontes

Esta edição aborda os Estados-membros da União Europeia analisados nesta publicação — sua legislação nacional sobre a avaliação de direitos imobiliários, o que aqui se refere principalmente

à desapropriação (desapropriação) e a indenização a ser paga por ela, juntamente com a avaliação legal e fiscal, o valorização imobiliária e os valores avaliados utilizados para a tributação dos imóveis. A República da Irlanda é um Estado-Membro e é abordada nesta parte; a Moldávia, tratada a seguir na seção sobre a Romênia, não é um Estado-Membro. O que a adesão à União implica — e o que não implica — para esse campo — e como esse marco comum se relaciona com a garantia mais ampla prevista na Convenção Europeia dos Direitos Humanos — é abordado na síntese inicial, não repetida aqui.

A maioria dos itens foi lida no próprio idioma do Estado-Membro e está marcada e vinculada à fonte no idioma original no ponto de uso; alguns foram lidos em inglês. O material foi verificado com base em fontes primárias — diários oficiais e textos dos próprios tribunais ou ministérios emissores — e os fatos baseados em uma única fonte ou em fontes secundárias são sinalizados sempre que ocorrem.

Afiliação. A Noruega, a Suíça e a Ucrânia não são membros da União Europeia. A Noruega participa do mercado interno por meio do Espaço Econômico Europeu e a Suíça por meio de acordos bilaterais, de modo que grande parte da legislação aqui registrada se aplica a esses países; a Ucrânia é um país candidato, obrigada a harmonizar sua legislação nos termos do Acordo de Associação. A Moldávia, tratada a seguir juntamente com a Romênia, também é candidata. Todos são signatários da Convenção Europeia dos Direitos Humanos, assim como os Estados-membros. Quando uma decisão se baseia em um instrumento vinculativo apenas para os membros, isso é indicado.

Desapropriação

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

A Europa é abordada de maneira diferente das outras regiões, e a razão está no material. A maioria desses países publica suas normas de indenização em um estatuto, e sua jurisprudência é divulgada com moderação ou por meio de acesso pago; portanto, o que pode ser verificado é a estrutura: a medida, a data, o órgão que fixa o valor e o que a lei determina que seja deixado de fora. Os estudos por país a seguir são, portanto, em sua maioria baseados em legislação, apresentados na íntegra, em vez de divididos entre os oito títulos, com as decisões do período inseridas no contexto a que cada uma pertence. Quando um estudo informa que nenhuma decisão foi localizada, trata-se de uma constatação sobre o que está publicado, e não sobre o que foi objeto de litígio.

Alemanha — quando um valor administrativo deve ceder

A Alemanha dispõe de uma infraestrutura de avaliação legal totalmente codificada e, no período em questão, seu tribunal fiscal superior se pronunciou sobre a questão que permeia toda esta edição: o que acontece quando um valor fixado por uma fórmula administrativa diverge do valor que o contribuinte pode comprovar.

A infraestrutura. As seções 192 a 199 da *Baugesetzbuch* estabelecem a estrutura. A seção 194 define o *Verkehrswert* — mercado. A Seção 195 exige a manutenção de um *Kaufpreissammlung*, um registro de preços de compra, que constitui a base probatória de todas as ações do sistema. A Seção 196 prevê a determinação e a publicação de *Bodenrichtwerte*, valores padrão de terrenos. O trabalho é realizado por *Gutachterausschüsse*, comitês de especialistas previstos em lei, cujos dados são públicos.

O Regulamento Federal de Avaliação Imobiliária (*Immobilienwertermittlungsverordnung*, ; ImmoWertV, o) de 2021, em vigor desde 1º de janeiro de 2022, consolidou o que antes era um conjunto de diretrizes separadas em um único regulamento. Seu artigo 10 estabelece o "*Grundsatz der Modellkonformität*" — o princípio da conformidade com o modelo —, que vincula diretamente as autoridades e os "Gutachterausschüsse" e abrange indiretamente os avaliadores privados quando estes utilizam dados dos comitês: um avaliador que utilize *Bodenrichtwerte* ou outros dados dos comitês deve observar as regras do ImmoWertV segundo as quais esses dados foram elaborados.

Implicações para os avaliadores. Dois aspectos se destacam. O primeiro é a coleta obrigatória de preços de compra: uma jurisdição na qual todos os preços de transação são coletados por lei e disponibilizados de forma derivada resolveu, no nível da infraestrutura, o problema probatório que, de outra forma, a seleção de imóveis comparáveis enfrentaria. A segunda é a conformidade do modelo, que impõe restrições ao próprio *modelo*: dados derivados com base em um conjunto de premissas não podem ser utilizados em outro. Um avaliador que toma o valor do terreno estabelecido pela comissão e, em seguida, aplica suas próprias premissas de depreciação ou capitalização a ele produziu, com base nesse princípio, um valor internamente inconsistente. O fato de que a inconsistência constitui um vício jurídico, e não meramente metodológico, é uma inferência deste departamento, e não uma decisão — uma inferência que ele considera defensável, pelo menos no contexto da prova de valor inferior prevista em lei (*Nachweis*) discutida na *seção "Tributação"* abaixo.

BVerwG 10 C 3.25 — uma desvalorização não é sanada pelo uso em outro local. Em 26 de março de 2026, o Bundesverwaltungsgericht (Tribunal Administrativo Federal) decidiu que um proprietário imóvel objeto da avaliação não precisa aceitar uma desvalorização sem compensação de parte do terreno simplesmente porque o uso pode continuar na parte restante. O raciocínio é a resposta alemã a uma questão que todo caso de restrição parcial levanta: se o imóvel deve ser considerado como um todo, de modo que um ônus sobre uma parte seja absorvido pela liberdade de outra, ou parte por parte, de modo que cada perda seja contabilizada. O tribunal adota a segunda visão .

BVerwG 11 A 21.24 — posse primeiro, indenização depois. A sentença de 23 de julho de 2025 permitiu a posse antecipada (*vorzeitige Besitzeinweisung*) para uma linha de 110/380 kV nos termos do artigo § 44b da EnWG, ficando a indenização reservada para uma fase posterior *Entschädigungsverfahren* . A consequência para a avaliação é a seguinte: quando a posse ocorre anos antes da audiência do processo de indenização, o avaliador deve ter clareza sobre qual mercado a lei determina que seja considerado, e a resposta não é o mercado na data da audiência.

Mina a céu aberto de Hambach — um objetivo que sobrevive à sua razão de ser. Em 24 de julho de 2026, o Tribunal Administrativo Superior de Münster (21 D 84/24.AK) indeferiu a ação movida pelo BUND para que fosse revogada a desapropriação de 2018 de seu prado na mina a céu aberto de Hambach, uma vez que não haverá mais extração de carvão sob o local. O objetivo da desapropriação não havia sido abandonado: nunca se tratou apenas do carvão, mas se estende à recultivação da mina — terra para os aterros do lago planejado. O pedido de recurso foi negado, e o BUND interpôs um recurso de revisão (*Nichtzulassungsbeschwerde*) no final de agosto. A decisão diz respeito à validade da desapropriação; nada nela se refere à indenização ou ao valor.

BVerwG 8 C 12.23 — contraprestação que não era "*Entgelt*". No processo de restituição nos termos da Vermögensgesetz, julgado em 2024 com uma decisão *Anhörungsrüge* proferida em 2 de setembro de 2025, o tribunal considerou que o que havia sido transferido não era *Entgelt* —

não era contraprestação. O fato de uma transferência ter sido paga e o que se considera pagamento determinam a restituição tão diretamente quanto qualquer avaliação.

BVerwG 11 A 5.24 — a licença, não o depósito. Quando uma autorização de exploração mineral (*bergrechtliche Bewilligung*) sobre um campo de areia e cascalho marinho é atravessada por rotas de cabos, a decisão de 15 de janeiro de 2025 determinou que a base de indenização é a redução no valor da *autorização* causada pelo projeto — e não a *Verkehrswert* do próprio depósito mineral. O requerente havia considerado cerca de 255 hectares — aproximadamente sessenta por cento de um campo de cerca de 420 hectares — como área esterilizada e solicitou o valor do depósito; o tribunal respondeu que os custos de extração e os riscos legais e práticos da extração são deduções habituais, e que o artigo §§ 74(2), terceira frase, da VwVfG não confere *Übernahmeanspruch* . O que é concedido é um direito de extração, e um direito de extração vale o que a extração renderia, após a dedução de todos os obstáculos que se interpõem a ela.

VGH München 8 ZB 26.146 — os depósitos só são considerados se o mercado os considerar. A decisão do tribunal da Baviera *Leitsatz* de 17 de março de 2026 é a exposição mais clara desse ponto na jurisprudência europeia desse período. Cascalho, areia e argila estão sujeitos ao *Grundstücksqualität* nos termos do o Art. 10 da BayEG apenas quando a "*Grundstücksverkehr*" já os tenha avaliado e a extração seja objetivamente viável, realizável dentro de um prazo previsível e juridicamente desimpedida. O fato de a própria autoridade de desapropriação ter posteriormente extraído o cascalho — neste caso, para um reservatório de retenção de uma rodovia — é irrelevante: "nur, was dem Kläger genommen worden ist", apenas o que foi retirado do requerente. A indenização de €12.033 foi mantida, sendo que a oferta de aquisição baseava-se em um laudo de avaliação de referência de 2015.

Implicações para os avaliadores. As duas últimas decisões, em conjunto, estabelecem uma disciplina que o potencial mineral e de desenvolvimento em qualquer lugar exigem e raramente recebem. Um uso latente só contribui para o valor quando três condições se verificam simultaneamente — o mercado paga por ele, a extração pode de fato ser realizada e a lei não o proíbe — e, quando contribui, o faz líquidos dos custos de sua concretização. A própria conduta posterior da autoridade não prova nada sobre nenhuma dessas três condições.

Fonte — BVerwG 10 C 3.25, banco de dados NWB (em alemão): `https://datenbank.nwb.de/Dokument/1096807/`; BVerwG 11 A 21.24 (em alemão): `https://www.anwalt24.de/browse/document/789b4b5d-80e5-49f9-aef0-f6d93d553976`; OVG Münster, 21 D 84/24.AK, comunicado de imprensa do tribunal de 24 de julho de 2026 (em alemão; a sentença em si não foi localizada): `https://www.ovg.nrw.de/behoerde/presse/pressemitteilungen/41_260724/index.php`; a reportagem posterior da WDR sobre o caso "*Beschwerde*" (em alemão): `https://www1.wdr.de/politik/politik-in-nrw/hambach-gericht-bund-grundstueck-102.html`; BVerwG 8 C 12.23, texto oficial da sentença (em alemão): `https://www.bverwg.de/111224U8C12.23.0`; BVerwG 11 A 5.24, texto oficial da sentença (em alemão): `https://www.bverwg.de/150125U11A5.24.0`; VGH München 8 ZB 26.146, Bayern.Recht (PDF oficial, em alemão): `https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2026-N-4118?all=False`.

Suécia — uma medida que excede deliberadamente o valor de mercado

A Suécia parte do valor de mercado para cima, por determinação legal e com base em motivos específicos.

As alterações de 2010 à Lei de Desapropriação. O Capítulo 4 da Lei de Desapropriação de 1998 (*expropriationslagen*) foi alterado com vigência a partir de 1º de agosto de 2010, na sequência

da Prop. 2009/10:162 (Prop., *proposição*, um projeto de lei do governo sueco). Três alterações são relevantes neste contexto.

Foi adicionada uma **majoração geral de vinte e cinco por cento** acima do valor de mercado, calculada com base no valor de mercado do imóvel ou na perda de valor de mercado, nos casos em que apenas uma parte fosse desapropriada. O objetivo declarado não era a precisão da avaliação. Era dar peso ao fato de que o proprietário perde o imóvel *involuntariamente* e neutralizar uma sensação de injustiça — para garantir que a desapropriação não seja vista como arbitrária.

As deduções por tolerância foram abolidas. Não é mais possível aplicar uma *toleransavdrag* — uma dedução por tolerância, que reduz a indenização na medida do prejuízo que se esperava que o proprietário arcasse sem receber indenização — à indenização por desapropriação, nem à indenização por danos ambientais prevista no Código do Meio Ambiente.

O valor esperado foi introduzido. A remuneração foi ajustada para se aproximar do valor de mercado e agora inclui aquela parte do valor de mercado que depende das expectativas de que o imóvel receba autorização para um novo uso, anteriormente não permitido.

Vale ressaltar que a legislação *não* contém *nenhuma definição de valor de mercado*. Os possíveis métodos de avaliação são analisados nos documentos preparatórios, e a escolha entre eles deve ser orientada pelas circunstâncias de cada caso específico.

Implicações para os avaliadores. Três pontos, sendo que o primeiro é o que deve ser lembrado.

A sobretaxa não é um ajuste de avaliação e não deve ser tratada como tal. O resultado da avaliação é o valor de mercado; os vinte e cinco por cento são acrescentados a ele por lei, por um motivo que nada tem a ver com o valor do imóvel. Um avaliador que incorpore o prêmio em seu parecer descreveu incorretamente ambos os componentes — e produziu um valor que não é o valor do mercado, embora o denomine assim. Quando uma indenização legal ou equitativa é adicionada a um valor de mercado, os dois devem ser relatados separadamente e identificados.

O valor esperado é uma questão de "uso máximo e melhor" na forma prevista em lei. Quando o mercado pagaria algo pela perspectiva de que um uso atualmente não permitido venha a ser autorizado, esse incremento é passível de indenização. Quantificá-lo requer uma opinião sobre a probabilidade e o momento de um resultado do planejamento, expressa por meio do que um comprador pagaria pela perspectiva — o que é um exercício diferente da avaliação do uso existente, e algo que deve ser especificado em uma instrução.

A ausência de uma definição legal é uma escolha deliberada, e o contraste com a Alemanha é esclarecedor. Ambas são jurisdições europeias de direito civil com profissões de avaliação bem estabelecidas. A Alemanha codifica o método: o ImmoWertV vincula autoridades e comitês, e o princípio da conformidade com o modelo se estende aos peritos privados que utilizam dados dos comitês. A Suécia estabelece a norma, mas não define nem o termo "valor de mercado" nem o método para determiná-lo, deixando ambos a cargo das circunstâncias do caso e dos documentos preparatórios. Um avaliador que atue entre os dois países deve compreender que, na Alemanha, um desvio metodológico pode constituir um vício de forma, enquanto na Suécia cabe ao perito justificar o método com base nos fatos.

Fonte — Swedish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Prop. 2009/10:162 *Ersättning vid expropriation*, e o relatório da Comissão Civil do Riksdag 2009/10:CU21, `https://lagen.nu/prop/2009/10:162`

França — duas datas e um pagamento a ser efetuado para a mudança

A indenização principal e suas duas datas. O *indemnité principale* representa o *valeur vénale* do bem desapropriado — comumente explicado como um montante suficiente para permitir que o proprietário readquira um imóvel equivalente em condições normais de mercado . O artigo L. 322-2 do Code de l'expropriation estabelece sua data: o valor é considerado na data da decisão de primeira instância.

Mas o *uso* do imóvel é determinado com base em uma data diferente. De acordo com o mesmo artigo L. 322-2, apenas o uso efetivo do imóvel um ano antes do início do inquérito público pode ser levado em consideração. A avaliação por meio de comparação com vendas recentes de imóveis semelhantes é a prática consolidada dos tribunais de desapropriação, e não o que está previsto no texto do artigo.

O artigo termina com uma omissão nos termos. Seja qual for a natureza do imóvel, não se deve levar em conta, mesmo quando registradas nos registros de vendas, as variações de valor ocorridas desde a data de referência e causadas pelo anúncio das obras, pela perspectiva de alterações nas normas de uso do solo ou por obras públicas realizadas na aglomeração nos três anos anteriores ao inquérito. O texto diz "*changements de valeur* " — alterações, não aumentos —, portanto, a regra se aplica em ambos os sentidos.

Implicações para os avaliadores. A França separa a data de avaliação da data de uso, e essa separação é comumente explicada com base em dois motivos. A *data de avaliação* é posterior — sentença — de modo que o proprietário não seja prejudicado pelo atraso e receba um valor suficiente para repor o bem no mercado, conforme sua situação naquele momento. O *estado do imóvel* é congelado antecipadamente — um ano antes da avaliação — para que o proprietário não possa inflacionar o valor alterando o uso uma vez que o empreendimento — o por trás da desapropriação — o que a prática norte-americana aborda sob a regra da influência do projeto ou do escopo do projeto — seja conhecido, e a autoridade não possa se beneficiar de um uso extinto por seu próprio projeto. O parágrafo final completa o mecanismo: imóveis comparáveis cujos preços já refletem as obras anunciadas constituem evidência do empreendimento, e devem ser ajustados ou desconsiderados.

Portanto, uma solicitação francesa pede o valor, a preços atuais, de um imóvel nas condições e com a destinação que ele tinha em um momento anterior definido. Um avaliador que avalia o imóvel tal como se encontra atualmente respondeu a uma pergunta que ninguém fez.

O Código do Trabalho (*indemnité de remploi*). O Artigo R. 322-5 prevê um valor adicional para cobrir os custos de reinvestimento. A escala degressiva aplicada na prática — vinte por cento até €5.000, quinze por cento até €15.000, dez por cento acima — é uma prática consolidada, e não o texto do artigo. A indenização é devida independentemente de o proprietário efetivamente recomprar algo ou não, a menos que o imóvel já estivesse no mercado nos seis meses anteriores à declaração de utilidade pública. Outras indenizações acessórias podem ser reivindicadas.

Implicações para os avaliadores. Assim como a margem de lucro da Suécia, isso não é um ajuste de avaliação, e pelo mesmo motivo: é devido mesmo que nada tenha sido reinvestido; portanto, não pode ser uma medida de um custo efetivamente incorrido. Compensa o fato de ser obrigado a realizar a transação. A exceção em que o imóvel já estava à venda confirma exatamente esse ponto — um proprietário que optou por vender não está sendo obrigado a fazer nada e não recebe nada em troca.

Cass. 3e civ., 9 de outubro de 2025 — o proprietário ausente. No processo n.º 24-12.637, a Corte de Cassação decidiu que, caso o proprietário não compareça, o juiz ainda pode conceder uma indenização superior à oferta do expropriante, até o valor proposto pelo *commissaire du gouvernement* . O silêncio não limita a indenização ao valor que a autoridade expropriante decidiu oferecer — uma regra de real importância prática, uma vez que os proprietários menos propensos a comparecer são aqueles menos capazes de contratar um avaliador. Os números mostram o que isso significa: uma oferta de 3.819€, com 763.80€para reinvestimento, tornou-se uma indenização de 10.830€, com 1.874.50€.

Cass. 3e civ., 12 de março de 2026 — obras realizadas por ordem não são especulativas. A reforma realizada antes da desapropriação não é c *travaux spéculatifs* e — melhoria feita para inflar a indenização — quando realizada em virtude de uma ordem administrativa. A distinção é entre um proprietário que realiza melhorias antecipando uma desapropriação e aquele que o faz porque as autoridades assim o exigiram, e apenas o primeiro é desconsiderado .

Cass. 3e civ., 23 de outubro de 2025 — a data de referência em uma ZAD. O processo nº 24-15.040 diz respeito à "*date de référence*" (ZAD) dentro de uma "*zone d'aménagement différé*" (zona de preferência) ou zona de preferência, e foi remetido a Caen. Quando um regime de preferência está em vigor há anos, a data determinante pode anteceder em muito a aquisição, e o mercado a que se refere pode já não existir.

Notas breves. Três outras decisões de 2025 tratam mais dos aspectos processuais do que da medida em si: CE, 22 de julho de 2025, n.º 501042, sobre a execução imediata; Cass. 5 de junho de 2025, n.º 23-21.852, sobre a busca de herdeiros; e Cass. 28 de maio de 2025, n.º 23-19.940, que anula uma ordem de desapropriação porquanto uma desapropriação parcial que altere os limites da parcela requer um documento de levantamento topográfico prévio (*procès-verbal d'arpentage*). No que diz respeito a lotes volumétricos, a decisão de referência do ano é o parecer da Terceira Câmara de 20 de março de 2025, n.º 25-70.001 : o direito do proprietário de exigir a compra (*droit de délaissement*) nos termos do artigo L. 311-2 do Código de Urbanismo "não se aplica à a uma parte de um imóvel organizadoé em volumes" — o que é relevante para qualquer avaliador encarregado de determinar o valor de um volume dividido, em vez de uma parcela.

Civ. 3e, 6 de março de 2025 — a totalidade da parcela determina a parte. No caso de desapropriação parcial, a qualificação do terreno na data de referência — se se trata de uma "*terrain à bâtir*", se goza de uma situação privilegiada — é avaliada "au regard de l'entière parcelle dont l'emprise aétédétachée", tendo como referência a parcela inteira da qual a faixa foi separada, e não considerando apenas a faixa isoladamente. A indenização é então calculada com base na superfície efetivamente expropriada. Uma via ou faixa de estacionamento separada de um imóvel zoneado para desenvolvimento é avaliada como o imóvel em si, e não como a aparência da faixa.

Civ. 3e, 8 de janeiro de 2026 — e quem deve provar que as redes são inadequadas. Quando a classificação como "*terrain à bâtir*" nos termos do artigo L. 322-3 for contestada apenas com base no argumento de que os serviços são insuficientes para a zona de desenvolvimento como um todo, o ônus de provar essa insuficiência recai sobre o "*expropriant*" — que desenvolve a zona e é o único detentor do processo. A data de referência é um ano antes da consulta pública. Atribuir o ônus da prova à parte que detém os documentos não é uma regra de avaliação, mas decide mais avaliações do que a maioria das regras de avaliação.

Civ. 3e, 13 de novembro de 2025 — o restante é pago em dinheiro. Depreciação do restante — neste caso, a perda de acesso à via pública — "ne peutêtre réparéen nature qu'avec leur accord": um direito de passagem oferecido pelo expropriante não pode substituir a indenização em dinheiro quando os proprietários o recusarem. O desapropriante não pode reparar o dano de desmembramento impondo uma reparação de sua própria escolha.

Conselho Constitucional, 19 de junho de 2026 — a zona com múltiplos locais. A Decisão 2026-1206 QPC manteve a segunda frase do artigo L. 322-3,º , sujeita a uma ressalva: a avaliação da adequação dos serviços na escala de toda uma *ZAC* com múltiplos locais só é admissível quando os locais compartilham redes ou capacidade comuns. Caso contrário, cada local é avaliado separadamente. A ressalva é importante porque a alternativa — um julgamento único para toda a zona quanto à prestação de serviços — permitiria que uma autoridade invalidasse o status de terreno edificável em um local com serviços, apontando para um local sem serviços do outro lado da cidade.

Fonte — Cass. 3e civ., 9 de outubro de 2025, n.º 24-12.637, ECLI:FR:CCASS:2025:C300439, Légifrance (texto oficial, em francês): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052384167`, e `https://www.courdecassation.fr/decision/68e74c860ebbd151ceb999ca`, e *a* própria *"Lettre"* da câmara n.º 19 (janeiro de 2026): `http://www.courdecassation.fr/publications/lettre-de-la-troisieme-chambre-civile/ndeg19-janvier-2026/expropriation-pour-cause-dutilite-publique`; n.º 24-16.458, comentário de profissionais (em francês): `https://www.equiteoavocat.fr/blog/expropriation-travaux-speculatifs-et-indemnite/`; nº 24-15.040, Légifrance (em francês): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052555513`; as três decisões brevemente mencionadas, análise de profissionais (em francês): `https://cgcb-avocats.com/expropriation-retrospective-des-principales-evolutions-en-2025/`; nº 23-19.940, Légifrance (em francês): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051680573`; parecer n.ºº 25-70.001, Légifrance (em francês): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367943`; n.ºº 23-22.427, ECLI:FR:CCASS:2025:C300118, Légifrance: `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051335971`; nº 24-22.726, ECLI:FR:CCASS:2026:C300001, Légifrance: `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053345511`; nº 24-11.112, ECLI:FR:CCASS:2025:C300534, Légifrance: `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052833413`; Conselho Constitucional, décisão nº 2026-1206 QPC (oficial): `https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2026/20261206QPC.htm`.

Fonte — French, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Código de Expropriação por Motivo de Utilidade Pública, texto consolidado (codes.droit.org; o Legifrance bloqueou o acesso automatizado no momento da publicação),
`https://codes.droit.org/`

Países Baixos — indenização integral, sem valor

***Volledige schadeloosstelling* nos termos da Lei do Meio Ambiente (Omgevingswet).** A Lei de Desapropriação (Onteigeningswet) foi incorporada à Lei de Desapropriação de Terrenos (*Omgevingswet*) com vigor a partir de 1º de janeiro de 2024. O princípio orientador permanece inalterado e está estabelecido na lei: uma pessoa desapropriada tem direito a *indenização integral* por todos os danos que sejam consequência direta e necessária da privação compulsória.

A indenização é, portanto, composta por três rubricas indenizatórias: *vermogensschade*, o valor do imóvel perdido; *inkomensschade*, prejuízo de renda, seja decorrente da perda do terreno ou do custo de investimento mais elevado de uma substituição; e *bijkomende schade*, danos acessórios, tais como custos de remoção e adaptação. O procedimento reformado também prevê um *voorlopige schadeloosstelling*, um pagamento provisório.

Implicações para os avaliadores. A instrução holandesa não é uma instrução de avaliação com elementos adicionais; trata-se de uma instrução de indenização da qual a avaliação é um dos aspectos.

Essa distinção tem uma consequência prática que se repete neste estudo: um avaliador que relata o valor do imóvel concluiu um*vermogensschade* e não abordou os outros dois, e, em um caso comercial ou agrícola, o capítulo de renda pode exceder substancialmente o de ativos.

Hoge Raad, 17 de outubro de 2025 — o princípio "*eliminatieregel* " reafirmado. ECLI:NL:HR:2025:1567 é a decisão europeia mais relevante sobre a desconsideração de empreendimentos desse período. Quando, não fosse pelo empreendimento, o terreno teria tido uma destinação diferente na data da avaliação, essa destinação hipotética é o ponto de partida da avaliação — e não um fator a ser ponderado em contraposição à destinação imposta pelo empreendimento. A sentença de Limburg, no valor de 807.898 €, foi anulada e o caso remetido ao Tribunal de 's-Hertogenbosch.

Rb. Roterdã, 3 de dezembro de 2025 — seis unidades e um desconto de trinta por cento no aluguel. Os peritos avaliaram seis direitos de apartamento em €1.107.500; o tribunal fixou €1.175.000, divergindo deles em relação a uma unidade, que avaliou em posse livre em €225.000, em vez de alugada em €157.500. Três unidades permaneceram, portanto, desocupadas, com valores de €242.500, €247.500 e €225.000, e três estavam alugadas. Os peritos consideraram uma dedução de trinta por cento pela condição de locação como "gebruikelijk" e afirmaram ter baseado essa estimativa em dados de mercado; o tribunal considerou-a suficientemente fundamentada diante da contestação do proprietário. Os custos de reinvestimento de €157.450 e €5.000 para um contador foram adicionados como perda consequente, elevando a indenização para €1.337.450; nada foi concedido a título de suposto prêmio de entrada no mercado ou de futuros lucros de investimento.

Implicações para os avaliadores. A dedução de trinta por cento por ocupação foi mantida porque os peritos a vincularam a dados de mercado e o tribunal a avaliou diante da objeção do proprietário — um valor habitual é aceito quando sua fonte é comprovada. O que determinou a decisão foi uma constatação de fato, ou seja, se uma unidade estava alugada ou desocupada, e o mesmo tribunal rejeitou duas adições especulativas apresentadas pela outra parte.

Supremo Tribunal, 16 de maio de 2025 — razoabilidade em relação à data fixada. A data de avaliação prevista em lei prevalece sobre os fatos, mas a "de redelijkheid" pode justificar o desvio dessa data quando tal for necessário para garantir que o proprietário receba o valor real. Quando o proprietário já havia vendido o resto do imóvel antes da data de avaliação, mas essa venda estava diretamente ligada à desapropriação iminente — cujos limites eram ditados exclusivamente pelo empreendimento —, o terreno pode ser avaliado como um todo. Uma alienação forçada pelo projeto não é um ato do próprio proprietário, e a regra da data não pode transformá-la em tal ato.

Rb. Oost-Brabant, 8 de abril de 2026 — alegação do próprio locatário. A indenização do locatário *schadeloosstelling* foi fixada em €4.700, e o expropriante não pode se eximir dessa obrigação pagando ao proprietário para que este chegue a um acordo com os locatários. Os honorários dos peritos totalizaram €9.571 — mais do que o dobro da indenização concedida, o que, por si só, merece destaque no que diz respeito à economia das pequenas reivindicações de indenização.

Rb. Zeeland-West-Brabant — dinheiro, não terreno. De acordo com a Lei do Meio Ambiente (Omgevingswet), o direito conferido é à indenização em dinheiro; a troca de terrenos não é um direito, e a quantia a ser paga é determinada na fase cível. Um avaliador que ofereça um terreno substituto como parte de um acordo deve saber que o proprietário tem o direito de recusá-lo.

Fonte — Supremo Tribunal, 17 de outubro de 2025, ECLI:NL:HR:2025:1567 (leia em holandês): `https://www.avdr.nl/jurisprudentie/hoge-raad-17-oktober-9/` e `https://www.inview.nl/document/id1f0732f090944f6eba2c3a9393274e19/rvdw-2025-1148-onteigeningsrecht-schadeloosstelling-toepassing-eliminatieregel-moet-bij-waardevaststelling-van-het-onteigende-rekening-worden-g`; Tribunal de Roterdã, ECLI:NL:RBROT:2025:14756, PDF oficial (em holandês): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/api/pdfdownload/ECLI_NL_RBROT_2025_14756`; Supremo Tribunal, 16 de maio de 2025, ECLI:NL:HR:2025:757, texto oficial (em holandês): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:757`; Tribunal de Oost-Brabant, ECLI:NL:RBOBR:2026:2233 (holandês): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBOBR:2026:2233`; Rb. Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581 (holandês): `https://omgevingsweb.nl/jurisproducentie-tag/eclinlrbzwb20256581/feed/json/`.

Fonte — Dutch, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Ponto de Informações sobre Meio Ambiente (IPLO), desapropriação páginas relacionadas à Lei do Meio Ambiente, `https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/`

Espanha — o valor determinado por um júri

***Justiprecio* e o *Jurados*.** A Lei de Expropriação Forçada , de 16 de dezembro de 1954, continua sendo a lei aplicável. Quando as partes não chegarem a um acordo, o *justiprecio* — o "preço justo" preço", o valor da indenização na desapropriação segundo a legislação espanhola — é fixado por uma *Jurado Provincial de Expropiación Forzosa*, constituída em cada capital provincial sob a presidência de um magistrado designado pelo presidente da Audiencia, reunida com mais cinco ou seis membros (*vocales*) provenientes do serviço jurídico do Estado (o Abogado del Estado), da administração pública técnica, da câmara imobiliária competente, do notariado e do controlador territorial. Várias comunidades autônomas mantêm seus próprios equivalentes territoriais ou regionais . Cada parte apresenta uma planilha de avaliação no prazo de vinte dias, e o júri chega a uma decisão fundamentada com base nos laudos periciais que lhe são apresentados. O valor é considerado à data do início do processo de avaliação imobiliária (*justiprecio*), e os critérios aplicáveis são os da legislação fundiária — Real Decreto Legislativo 7/2015 e do regulamento de avaliação, Real Decreto 1492/2011.

Implicações para os avaliadores. A Comissão de Avaliação de Imóveis de Nova Jersey (*Jurado*) não é nem um tribunal nem um órgão administrativo comum, e essa natureza híbrida é relevante. Uma decisão proferida por um órgão permanente presidido por juízes, que lida com um fluxo contínuo de desapropriações comparáveis e aplica uma regulamentação de avaliação codificada desenvolverá sua própria prática consolidada — que um avaliador que comparecer perante ele deve conhecer, e que não será encontrada pela simples leitura da lei. A Espanha e a Alemanha chegaram a respostas institucionais diferentes para o mesmo problema: a Alemanha delega os dados e o modelo a comitês de peritos previstos em lei, enquanto a Espanha delega a própria decisão a um tribunal misto permanente.

Piña de Campos — o júri multiplicado por quase quatro. Em 2 de julho de 2026, o Tribunal Superior de Justiça de Castela e Leão aumentou uma indenização *Jurado* relativa a terras desapropriadas para a linha de alta velocidade AVE de €1,05 milhão para €3,93 milhões. A maior parte do aumento refere-se ao valor do terreno: o tribunal avaliou o terreno expropriado em mais de €3 milhões, considerando que o valor determinado pelo júri não refletia adequadamente o real valor do terreno, e acrescentou indenizações pelo *ocupación rápida* e pela perda de área cultivada; o total inclui a *premio de afección*, o reajuste legal referente à própria desapropriação. A sentença não é definitiva e é conhecida aqui por meio de uma única reportagem da imprensa, que nada menciona sobre o método de avaliação.

Implicações para os avaliadores. Uma revisão de quase quatro vezes, que se deve principalmente ao valor do terreno, mostra o quanto o valor apurado por um "*Jurado*" pode se distanciar do que um tribunal está disposto a aceitar. A prática institucional descrita acima funciona nos dois sentidos: um órgão permanente desenvolve hábitos consolidados de avaliação, e é no recurso que esses hábitos são postos à prova.

STS, 6 de fevereiro de 2025 — o valor mais alto entre o aluguel real e o potencial. Terrenos rurais desapropriados para a construção de uma base militar, nos quais os proprietários desapropriados eram os locadores e a administração desapropriadora, a locatária, são avaliados por capitalização dos aluguéis nos termos do artigo 36.1.a da TRLS 7/2015, considerando o *maior* valor entre a renda real e a renda potencial — neste caso, a renda efetivamente recebida. O valor de *justiprecios* foi calculado em €9.521.103,64 e €20.267.761,91, acrescidos de juros. Vale a pena deixar essa regra bem clara, pois ela inverte o instinto habitual: quando uma lei prevê renda real ou potencial, o proprietário recebe a que for maior, e uma administração que ela própria vem pagando o aluguel não pode argumentar que o mercado teria pago menos.

STSJ Comunidade Valenciana 27/2026 — potencial que nenhum plano apoia. O tribunal manteve a capitalização, feita pelo*Jurado*, do terreno plantado com citros *suelo rural* em €a 17,01 por metro quadrado — 2.472 metros quadrados, resultando em €42.048,72, com uma taxa de capitalização de 1,82 por cento e um fator de localização de 2,67, com a taxa de 5% *premio de afección* de €2.102,44 — e recusou a indenização pela perda dos direitos de desenvolvimento, uma vez que nenhum instrumento de planejamento havia sido aprovado (artigo 38, RDL 7/2015). A resposta espanhola ao conceito de "uso futuro razoavelmente provável" é, portanto, formal: o potencial adquire valor quando existe um plano, e não antes disso.

Fonte — Tribunal Superior de Justiça de Castela e Leão, 2 de julho de 2026, comunicado à imprensa (disponível em espanhol): `https://www.elespanol.com/castilla-y-leon/region/palencia/20260728/dueno-finca-expropiada-ave-adif-logra-indemnizacion-pase-millones-euros/1003744336562_0.html`; STS, 3ª Seção.ª, 6 de fevereiro de 2025, rec. 49/2024, comentário (espanhol): `https://www.civil-mercantil.com/expropiacion-forzosa-fincas-rurales-valoracion-justiprecio-capitalizacion-rentas`; STSJ Comunidade Valenciana 27/2026, ECLI:ES:TSJCV:2026:77, registro no banco de dados (espanhol): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-contencioso-administrativo-tribunal-superior-justicia-sala-lo-contencioso-administrativo-seccion-primera-29-1-26-840738038`. O texto da sentença do TSJ de Castela e Leão não foi lido por este departamento.

Fonte — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei de Expropriação Forçada de 16 de dezembro de 1954, texto consolidado (BOE), `https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431`

Portugal — *valor real e corrente*, menos o ganho decorrente da desapropriação

O código. A desapropriação é regida pelo Código das Desapropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de setembro de 1999, e alterado cinco vezes desde então, mais recentemente pela Lei n.º 56/2008, de 4 de setembro de 2008. O departamento leu o texto consolidado e compara as disposições aqui relatadas com o texto original publicado no Diário da República (I Série-A, n.º 219, de 18 de setembro de 1999); os dois coincidem palavra por palavra em tudo o que é citado a seguir, e sempre que uma alteração afeta um artigo citado, isso é indicado.

A norma e a data. O Artigo 23.º, n.º 1, da Lei n.º , estabelece a medida — a "*justa indemnização*" — e fixa a data na mesma frase. A indenização não tem por objetivo repassar o

benefício obtido pela entidade *expropriante*, mas sim compensar o prejuízo que a desapropriação causa ao proprietário, correspondendo — "correspondente ao valor real e corrente do bem, de acordo com o seu destino efetivo ou possível em uma utilização econômica normal" — ao valor real e atual do bem, de acordo com sua utilização efetiva ou possível em condições normais de exploração econômica, na data da publicação da *declaração de utilidade pública* (a , doravante DUP), levando em conta as circunstâncias e condições factuais existentes nessa data. O Artigo 24.º, n.º 1, repete a regra da data para o valor: a indenização é calculada com base na data da DUP e atualizada até a data da decisão final no processo, de acordo com o índice de preços ao consumidor, excluindo habitação, conforme publicado pelo Instituto Nacional de Estatística (o instituto nacional de estatística) para o local onde se encontram os bens.

O que não é levado em consideração. Artigo 23.º, n.º 2, determina que, na determinação do valor dos bens da desapropriação, não pode ser levado em consideração — "não pode tomar-se em consideração" — o *mais-valia*, o aumento de valor, que resulte de:

a) uma DUP da própria desapropriação ("da própria declaração de utilidade pública da desapropriação");

b) obras públicas ou empreendimentos concluídos há menos de cinco anos, nos casos em que a taxa de *mais-valia* — o *encargo de mais-valia* — não tenha sido cobrada, e até o limite dessa taxa;

c) melhorias de luxo ou utilitárias (*benfeitorias voluptuárias ou úteis*) realizadas após a notificação prevista no artigo 10.º, n.º 5 — a notificação de que foi solicitado um DUP;

d) informações de viabilidade, licenças ou autorizações administrativas solicitadas após essa mesma notificação.

O n.º 3 acrescenta que nenhum fator, circunstância ou situação criada com o objetivo de aumentar a indenização é levado em consideração. O n.º 5 estabelece o contraponto: o valor resultante dos critérios de referência dos artigos 26.º e seguintes deve corresponder ao *valor real e atual* dos bens em uma situação normal de mercado e, caso isso não ocorra, qualquer das partes poderá requerer — ou o tribunal poderá decidir de ofício — que outros critérios sejam aplicados na avaliação para se chegar a esse valor. O antigo n.º 4, que deduzia o imposto predial subavaliado sobre imóveis, foi revogado pela Lei n.º 56/2008.

A classificação do solo determina o cálculo. O Artigo 25º do classifica o solo, exclusivamente para fins de indenização, em " *solo apto para a construção* " (solo apto para construção) e "*solo para outros fins* " (solo para outros fins). O solo é apto para construção se tiver acesso rodoviário e redes de água, eletricidade e esgoto adequadas para atender à construção no local; ou se tiver parte dessa infraestrutura, mas estiver localizado dentro de um núcleo urbano existente; ou se estiver destinado, por meio de instrumento de planejamento territorial, a adquirir essas características; ou possuir um *alvará de loteamento* ou licença de construção em vigor na DUP, solicitado antes da notificação prevista no artigo 10.º, n.º 5. Todos os demais casos são terrenos para outros fins.

O Artigo 26.º avalia o terreno para construção com base no edifício que poderia ser erguido nele em condições normais de exploração econômica. O critério principal é a média aritmética atualizada dos preços unitários provenientes de aquisições e avaliações fiscais corretivas de imóveis comparáveis nas mesmas e nas *freguesias* (paróquias civis) adjacentes, nos três anos, dos últimos cinco, com

a maior média anual, com ajustes de até dez por cento para o contexto urbano. Na falta desses dados, o código substitui por um critério derivado do custo: o valor do terreno é fixado em até 15% do custo de construção, sendo que a porcentagem varia de acordo com a localização, a qualidade ambiental e as instalações locais, e é aumentada por incrementos fixos para as infraestruturas que de fato atendem à parcela — acesso por estrada pavimentada 1,5%, calçadas 0,5, rede de água 1, esgoto 1,5, eletricidade 1, drenagem pluvial 0,5, estação de tratamento 2, gás 1, telefone 1 — com um fator corretivo adicional de até quinze por cento pela ausência do risco e do esforço da atividade de construção. Artigo 27.º avalia os terrenos destinados a outros fins por meio da mesma média entre as aquisições e as avaliações fiscais e, na falta destas, pela renda real ou potencial na data da DUP, levando em consideração a natureza do solo e do subsolo, a configuração, o acesso, as culturas predominantes, o clima, os frutos pendentes e outras circunstâncias objetivas.

Quem determina o valor. Na falta de acordo, a indenização é determinada por arbitragem, com direito de recurso aos tribunais ordinários (artigo 38.º, n.º 1); o recurso tem efeito devolutivo apenas (encaminha o processo para instância superior sem suspender a execução da decisão inferior), perante o tribunal do local onde se encontram os bens (n.º 3). A arbitragem é conduzida por três *árbitros* (árbitros) designados pelo presidente do *Tribunal da Relação* (o tribunal de apelação) da comarca, escolhidos a partir da lista oficial de *peritos* — peritos (artigo 45º). A sentença arbitral pode ser objeto de recurso no prazo de vinte dias (artigo 52º). Em caso de recurso, deve ser realizada uma avaliação — a "*avaliação*" —, presidida pelo tribunal e conduzida por cinco peritos: cada parte designa um, e os três restantes são nomeados pelo tribunal a partir da lista oficial (artigos 61.º e 62.º). Não há segunda avaliação (artigo 61.º, n.º 6); o juiz fixa os valores (artigo 66.º).

Expropriações parciais. Quando apenas uma parte de um imóvel for desapropriada, o proprietário poderá exigir a desapropriação do imóvel na íntegra se a parte remanescente não garantir, proporcionalmente, as mesmas comodidades que o imóvel na íntegra garantia, ou se as comodidades que a parte remanescente garante não representarem interesse econômico para o proprietário, determinado objetivamente (artigo 3.º, n.º 2). Em desapropriações parciais, os árbitros ou os peritos sempre calculam separadamente o valor e a renda de todo o imóvel e das partes desapropriadas e não desapropriadas; quando o remanescente for desvalorizado pela divisão, ou a divisão causar outras perdas ou ônus — incluindo a redução da área total construível ou a construção de cercas semelhantes às demolidas —, esses valores são discriminados separadamente e somados ao valor da parte expropriada (artigo 29º).

Implicações para os avaliadores. A instrução portuguesa é uma instrução de correspondência com o mercado, aplicada por meio de critérios de referência codificados, e o artigo 23.º, n.º 5, estabelece que é a correspondência, e não os critérios, que prevalece: uma avaliação que siga a aritmética dos artigos 26.º a 27.º ainda deve ser verificada em relação ao valor real e atual em um mercado normal, e a própria lei prevê o procedimento para se afastar do cálculo aritmético quando os dois divergirem. A disciplina de datas é rigorosa — circunstâncias tal como se apresentavam na data de publicação do DUP, com o aumento de valor decorrente dessa mesma declaração excluído pelo artigo 23º, nº 2, *a)* — e a classificação do terreno nos termos do artigo 25º é a primeira determinação em toda expropriação, pois define o cálculo a ser seguido. Em uma expropriação parcial, o código exige valores separados para o todo, a parte expropriada e o restante, com os itens de depreciação e indenização por desmembramento indicados separadamente, e não agrupados.

STJ, 16 de abril de 2026 — e o teto na revista. No processo 1522/23.0T8PNF.P1.S1, o Relaçã o fixou €604.074,41 para as parcelas de 13 a 15, e o Supremo Tribunal de Justiç a decidiu

que não lhe cabe *revista* sobre o valor da indenização, nos termos do artigo 66.º , n.º 5 do Código. Vale a pena ler, em paralelo, a própria decisão do Relaç ã de 24 de novembro de 2025: a classificação do solo precede o método; portanto, terrenos em uma zona de estrutura ecológica ou de proteção natural são avaliados nos termos do artigo 26.º , n.º 12 salvaguarda, enquanto os terrenos da RAN e da REN devem ser classificados *solo para outros fins* nos termos do artigo 27.º . A questão é estrutural e tem mais importância do que o valor em si: em Portugal, o tribunal de apelação tem a palavra final sobre o valor, e uma contestação de avaliação é, portanto, decidida um nível abaixo do que um profissional acostumado a um tribunal supremo, que decide sobre o mérito, esperaria.

As parcelas da Maia — o estacionamento subterrâneo influi no valor do solo. Nos lotes 47.1 e 47.2 da Maia, a indenização justa foi fixada em €1.420.579,61 na data da *declaração de utilidade pública* , e o tribunal determinou que o estacionamento subterrâneo deve ser incluído no valor do terreno em vez de ser avaliado como uma benfeitoria separada. A capacidade subterrânea faz parte do que o terreno é, não uma adição a ele.

TRP, 10 de fevereiro de 2025 — os fatores corretivos devem ser comprovados. O Relaç ã do Porto confirmou €225.086,60 com base em um cálculo elaborado a partir de um custo de construção de €750 por metro quadrado, um índice de 1,1 m^2 /m^2 no máximo previsto pelo PDM, porcentagens de dez por cento para infraestrutura existente e doze por cento para localização e qualidade ambiental, e deduções de sete e meio por cento cada para o custo de fornecimento ou reforço de infraestrutura (artigo 26.º , n.º 9) e pela ausência de risco de construção (n.º 10). Dois aspectos são relevantes além da aritmética. O valor é considerado conforme a *declaração de utilidade pública* , e para *terreno apto apenas para construçãão,* segue-se o *aproveitamento económico normal* , com o aumento limitado a vinte e cinco por cento. E os fatores corretivos de depreciação do artigo 26.º , n.ºs 9 e 10 exigem comprovação específica — eles não constituem um desconto que o expropriante possa reivindicar.

TRG, 8 de maio de 2025 — a decisão unânime *laudo*, e quem assume o risco. Confirmando €573.464.22 em 39.522 metros quadrados — €325,71 por metro quadrado do valor da construção não residencial, nove por cento pela localização e dez por cento pelo risco — o Relção de Guimarães sustentou que uma decisão unânime *laudo pericial* não pode ser questionada na ausência de *erro grosseiro* ou de um critério juridicamente inadmissível . O raciocínio por trás da dedução de risco é a parte interessante: o artigo 26.º, n.º 10 reduz o valor calculado em direção ao mercado precisamente *porque* o proprietário desapropriado não arca com nenhum risco de construção. O proprietário é remunerado pelo potencial sem ter que assumir esse risco.

TRP, 4 de junho de 2025 — a proteção contra o zoneamento. Artigo 26.º , n.º 12 não se limita a *imóveis apto para construção* : abrange terrenos em zonas verdes ou de lazer e funciona como um *cláusula de salvaguarda* , permitindo a avaliação com base nos edifícios vizinhos, contra a manipulação municipal do zoneamento . Em um terreno de 912 metros quadrados, o valor arbitrado de €7.012 tornou-se €37.480 — uma correção de cinco vezes, e um lembrete de que uma designação de zoneamento adotada em vista de uma desapropriação é exatamente o que a salvaguarda existe para impedir.

Fonte — STJ, processo 1522/23.0T8PNF.P1.S1, 16 de abril de 2026, DGSI (texto oficial, em português): `https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a6dbafb12bc1380d80258de7005483b8?OpenDocument`; STJ, processo 6520/18.3T8MAI.P1.S1, portal oficial de Direito (português): `https://juris.stj.pt/6520%2F18.3T8MAI.P1.S1/xyZhRxhc1_TLbcl_lbkz6CNZIFU?search=idhWJcEqNptu66TbfuY`; TRP, processo

1036/22.6T8GDM.P1, DGSI (oficial, português): https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/d7acd6f5119732c080258c340054bd1a; TRP, proc. 1522/23.0T8PNF.P1, 24 de novembro de 2025, a Relação acórdão abaixo (português): https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/76212e4d69414a8c80258d56005e57fb?OpenDocument=; TRG, processo 222/20.8T8VFL.G1 (em português): https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/ce863da3b9aaf33e80258c8f00381f69?OpenDocument=; TRP, processo 210/21.7T8ESP.P1 (em português): https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f7accad0a06c163880258cad004669bb?OpenDocument.

Nota de verificação — As disposições acima foram consultadas no texto consolidado (atualizado até a Lei n.º 56/2008) disponibilizado pela Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa e comparadas com o texto publicado no Diário da República da Lei n.º 168/99, conforme promulgada (Diário da República, I Série-A, n.º 219, 18 de setembro de 1999, consultado como cópia arquivada do `files.dre.pt` oficial em formato PDF). Os artigos 23º, n.os 1 a 3, 24º, 25º, 26.º, 27.º, 29.º, 3.º, 38.º, 45.º, 61.º e 62.º são idênticos em essência em ambos os textos no que diz respeito a tudo o que aqui é exposto; o artigo 23.º, n.os 5 e 7, foi alterado pela Lei n.º 67-A/2007 e o n.º 4 foi revogado pela Lei n.º 56/2008, conforme observado. Os dois processos do Supremo Tribunal de Justiça relatados acima foram consultados nos portais oficiais de Direito da DGSI e do STJ; nenhuma sentença arbitral foi consultada.

Fonte — Portuguese, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Código das Expropriações (Lei n.º 168/99, de 18 de setembro), texto consolidado, Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa; texto original publicado no Diário da República, I Série-A, n.º 219, de 18 de setembro de 1999, `https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=leis`

Itália — fórmula considerada inconstitucional

Testo Unico e o Tribunal Constitucional. A desapropriação é regulamentada pelo DPR 327/2001 (DPR, *Decreto do Presidente da República*, um decreto presidencial), o texto consolidado, em vigor desde 30 de junho de 2003. Para a maioria das desapropriações, a indenização corresponde agora ao "*valore venale*" — o valor do mercado — do imóvel.

O caminho para essa posição passou pelo Tribunal Constitucional, mas a etapa final foi legislativa. Por meio da sentença nº 348 de 2007, proferida em 24 de outubro de 2007, o Tribunal Constitucional declarou inconstitucional o artigo 5-bis da Lei 359/1992 e, consequentemente, os dois primeiros parágrafos do artigo 37 do DPR 327/2001, com base no fato de que o sistema de cálculo por eles estabelecido estava amplamente desvinculado do valor real do imóvel e diluía substancialmente a indenização devida. O critério censurado adotava a fórmula de média da Lei de Nápoles de 1885 — a média do valor de mercado — e substituiu o termo original da fórmula pelo valor reavaliado *reddito dominicale*, o rendimento cadastral do terreno — com uma redução adicional de quarenta por cento na ausência de cessão voluntária; na prática, isso resultou em cerca de trinta a cinquenta por cento do valor de mercado. O Tribunal não sustentou que a indenização devesse ser igual ao valor total *valore venale*: exigiu uma *serio ristoro* — uma reparação significativa — que mantivesse uma *ragionevole legame*, uma conexão razoável, com o valor de mercado. Foi o legislador que vinculou a medida geral ao valor de mercado, por meio do artigo 2, parágrafo 89, da Lei 244/2007, reformulando o artigo 37 do texto consolidado; e o artigo 37 reescrito mantém uma redução de vinte e cinco por cento ("ridotta del venticinque per cento") quando a desapropriação se destina à realização de intervenções de reforma econômico-social. Por meio da sentença nº 293, de 8 de outubro de 2010, o Tribunal declarou inconstitucional o artigo 43 do mesmo texto.

Implicações para os avaliadores. A orientação geral italiana é uma orientação baseada no mercado, e o resultado da avaliação é o valor *valore venale*. A redução de 25% para desapropriações por motivos de reforma econômico-social é aplicada a esse valor pela lei, e não pelo avaliador, e os dois valores devem ser informados separadamente. O limite mínimo constitucional subjacente à lei é inferior ao previsto na lei: o que a Constituição exige não é o valor de mercado integral, mas uma

indenização significativa razoavelmente relacionada a ele, e foi o legislador, e não o Tribunal, que escolheu o valor de mercado como medida geral.

Cass. civ. I, n.º 23429/2025 — as porcentagens e o remanescente. No caso "*acquisizione sanante*", nos termos do artigo 42-bis, a sentença de 17 de agosto de 2025 determinou que os acréscimos legais de dez e cinco por cento se aplicam ao terreno expropriado *e* à depreciação do remanescente. Quando uma lei expressa a indenização como um acréscimo percentual, a base sobre a qual a porcentagem incide é a questão como um todo, e a Itália agora respondeu a ela em favor do proprietário. favor.

Cass. n. 22345/2025 — dano permanente e a regularização do imóvel. O dano permanente nos termos do antigo artigo 46 e do artigo 44 do DPR 327/2001 só se aplica quando o imóvel existente antes do projeto foi posteriormente submetido à regularização. Uma construção não autorizada não gera um dano permanente indenizável, por mais real que seja o dano.

Cass. n. 26240/2025 — Sila e enriquecimento em vez de restituição. Terras tomadas ao abrigo de um decreto de colonização de Sila, posteriormente considerado inconstitucional, não puderam ser restituídas, e a reparação passou a ser uma indenização por enriquecimento, sendo a madeira paga separadamente. Duas medidas em um único caso: a terra avaliada como enriquecimento, a madeira em pé avaliada por seu próprio valor.

Tribunal Constitucional n.º 37/2025 — cinco anos, e não dez. A lei provincial de Bolzano que estabelecia um prazo de dez anos durante o qual uma restrição urbanística destinada à desapropriação não dava direito a indenização foi revogada. Os cinco anos previstos no artigo 9 do DPR 327/2001 constituem o "ponto de equilíbrio razoável", e, além desse prazo, surge a obrigação de indenizar. Uma reserva é gratuita por cinco anos e passa a ter custo a partir de então — o que é tanto um fato de avaliação quanto uma questão constitucional, pois define o momento em que o prejuízo se torna indenizável.

Cass. n. 4673 e n. 4781/2025 — o agricultor e a construção irregular. A indenização adicional devida a um agricultor nos termos dos artigos 40 e 42 não pode basear-se exclusivamente no "*valore agricolo medio*": deve refletir o valor de mercado, incluindo a contribuição das culturas e da vegetação em pé, mantendo o "ragionevole legame" com o "*valore venale*" que o artigo 42 da Constituição exige. E o artigo 38, parágrafo 2, exclui totalmente as construções não autorizadas da indenização — apenas o terreno e as partes legais são indenizadas, incluindo infrações menores, e a indenização integral só ocorre quando o município atesta que uma regularização pendente pode ser bem-sucedida.

Cass. n.º 16036/2025 e n.º 22638/2026 — os usos que não são proibidos. Terrenos situados dentro de uma faixa de recuo não são automaticamente avaliados como agrícolas: a indenização deve refletir o valor de mercado, levando em conta todos os usos que a restrição não proíba — um posto de combustível, no caso julgado. E, em julho de 2026, o tribunal exigiu o "valor venal total" mesmo para terrenos classificados como agrícolas, devendo o perito ponderar os usos intermediários e alternativos quando a parcela se situa dentro do perímetro urbano, cercada por zoneamento residencial; uma oferta de cerca de 10.000 €, baseada apenas na produtividade agrícola, foi rejeitada.

Implicações para os avaliadores. A Itália chegou, por um caminho diferente, à questão que também está no cerne do material chileno (na edição sul-americana) e do material espanhol: se uma designação determina o valor ou apenas o descreve. A resposta italiana é que a designação estabelece o limite máximo do que é lícito e o mercado decide o restante — portanto, a tarefa do avaliador é identificar todos os usos ainda permitidos e atribuir um valor ao mais valioso deles, e não apenas ler a classificação de zoneamento e parar por aí.

A data de referência e o índice incorreto. A indenização é calculada com base na data do decreto de desapropriação, e o perito nomeado pelo tribunal deve reconstruir o valor de mercado *naquela data*. Utilizar uma avaliação posterior e ajustá-la pelo índice nacional de preços ao consumidor é inadequado, uma vez que os preços ao consumidor não refletem o mercado imobiliário. *Aviso*: esta informação foi relatada a partir de uma única fonte de comentário e a data exibida apresenta inconsistência interna; a citação deve ser verificada antes de ser considerada confiável.

Fonte — Cass. civ. I, n.º 23429/2025 (leia em italiano): `https://simpliciter.ai/app/search/public/giurisprudenza/50013601-5ee6-5c28-8856-865fd4c27172/cassazione/`; Cass. n.º 22345/2025, comentário da ANCI (italiano): `https://gdc.ancidigitale.it/espropriazione-e-danno-permanente-la-cassazione-chiarisce-quando-spetta-lindennizzo/`; Cass. n.º 26240/2025 (em italiano): `https://www.ambientediritto.it/giurisprudenza/corte-di-cassazione-civile-26-settembre-2025/`; Tribunal Constitucional n.º 37/2025, ficha oficial (em italiano): `https://www.cortecostituzionale.it/scheda-pronuncia/2025/37`; Tribunal de Justiça Federal n. 4673/2025, n. 4781/2025, n. 16036/2025 e n. 21545/2025, compilação especializada (em italiano): `https://tutelaespropri.it/`; Suprema Corte n.º 22638/2026, comentário (em italiano): `https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/indennita-di-esproprio-dal-valore-agricolo-al-prezzo-reale/`.

Fonte — Italian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Tribunal Constitucional, sentença n.º 348/2007 (giurcost.org); artigo 37 do DPR 327/2001, conforme alterado pela Lei 244/2007 (Normativa),
`https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html`

Noruega, Dinamarca e Finlândia — uma posição nórdica e uma opinião divergente

A margem de lucro sueca mencionada acima parecia, no início desta edição, uma peculiaridade nacional. Mas não é. Três das quatro jurisdições nórdicas pesquisadas agora oferecem remuneração acima do valor de mercado, por meio de três mecanismos diferentes, enquanto a quarta se recusa a fazê-lo.

Noruega: a maior das duas bases e uma terceira limitada. O artigo 105 da Constituição garante indenização integral — *fullt vederlag* — à pessoa que ceda imóveis ao Estado. A Lei *vederlagslova* de 1984 dá efeito a essa disposição ao conceder a *maior* das duas medidas: *salsverdi* (§ 5), o que um comprador comum pagaria, e *bruksverdi* (§ 6), o valor econômico do imóvel em seu uso atual ou futuro esperado. Uma terceira medida, a indenização pelos custos de readquisição — "utgifter til attkjøp", § 7 — não é uma opção livre: ela se aplica apenas a uma residência ocupada pelo proprietário, a uma casa de veraneio ou às próprias instalações comerciais do proprietário, e somente quando a readquisição for necessária. Em nenhum momento o proprietário deve lucrar com a intervenção.

Finlândia: uma lei reformada e mais 25%. A Lei de Indenização por Expropriação (*lunastuslaki*) foi substancialmente alterada pela Lei n.º 520/2025, em vigor a partir de 1º de agosto de

2025, com o objetivo declarado de fortalecer a posição do proprietário e aproximar a indenização da indenização integral garantida pela Constituição. Três alterações são relevantes.

A base foi reformulada de "*käypä hinta*" para "*markkina-arvo*", valor de mercado — descrito nos materiais da reforma como um esclarecimento de terminologia, e não como uma alteração de nível. De forma mais substancial, a lei não classifica mais os métodos de avaliação em ordem de prioridade: o valor de mercado deve ser determinado por meio do(s) método(s) confiável(is) *que resultar(em) no valor mais alto* do imóvel. E um aumento fixo de vinte e cinco por cento (o novo 38 a §) é agora adicionado automaticamente, sobre o valor de mercado, tanto à indenização por objeto quanto à indenização por prejuízo. O valor decorrente do planejamento do uso do solo deve ser expressamente levado em consideração.

declara o imóvel inviolável e permite a desapropriação apenas quando o bem-estar público assim o exigir, por lei e mediante indenização integral. A doutrina dinamarquesa interpreta a indenização integral como o valor dos imóveis no mercado e no comércio, ficando o proprietário — na formulação padrão — *nem em melhor nem em pior situação* do que se tivesse ocorrido uma venda livre comum. Tanto a legalidade quanto o valor da indenização podem ser levados aos tribunais.

Implicações para os avaliadores. Quando analisadas lado a lado, as quatro jurisdições nórdicas expõem a questão central desta pesquisa com mais clareza do que qualquer uma delas isoladamente.

A Suécia acrescenta uma alíquota fixa de 25%, pois a desapropriação é involuntária. A Finlândia, a partir de agosto de 2025, acrescenta os mesmos 25% e determina ainda que, dentre os métodos confiáveis, seja preferido aquele que produzir o valor mais alto. A Noruega não acrescenta uma porcentagem, mas alcança um efeito comparável estruturalmente, ao atribuir o maior valor entre o valor de venda e o valor de uso. A Dinamarca rejeita tudo isso e coloca o proprietário na posição de um vendedor comum.

Os três que defendem a tendência de alta não estão afirmando que o mercado seja impreciso. Eles afirmam que o valor de mercado mede o que um vendedor disposto a vender obtém, e que a pessoa perante o tribunal não se enquadra nessa categoria. A Dinamarca responde que a indenização se refere ao imóvel e não à relutância do proprietário. Ambas as proposições são coerentes, e nenhuma perícia em avaliação consegue conciliar as duas, pois a discordância diz respeito ao objetivo da indenização e não ao valor de qualquer coisa.

Para os avaliadores, a consequência prática é a mesma nos quatro casos. O valor de mercado é resultado do trabalho do avaliador; o reajuste, a escolha entre as bases de cálculo ou a recusa de ambas são de competência do legislador. Apresentá-los em conjunto obscureceria a única questão que realmente está em disputa.

No que diz respeito à elaboração das instruções, a consequência é mais marcante. Na Finlândia, a orientação de dar preferência ao método que resultar no valor mais alto vincula o órgão responsável pela determinação da indenização — o "*lunastustoimikunta*", a comissão de desapropriação — e uma avaliação elaborada para esse órgão será interpretada em seu contra. Na Noruega, a comparação entre o valor de venda e o valor de uso exige duas opiniões, em vez de uma.

Noruega — a taxa de capitalização permanece em 4%. Em 28 de novembro de 2025, a Suprema Corte da Noruega, reunida em sessão plenária, decidiu nos processos HR-2025-2364-S e HR-2025-2365-S: a taxa de capitalização utilizada na indenização por desapropriação permanece em

4%. Uma taxa fixada judicialmente é um instrumento incomum, e seu interesse reside no fato de que ela elimina do avaliador a única suposição que, na maioria das vezes, determina o valor obtido pela abordagem de renda. Se 4% é o valor correto é uma questão que o tribunal já respondeu duas vezes; o que um avaliador pode fazer a respeito é nada.

Finlândia — a legislação foi reformada, e *KKO* 2025:19. A lei de alteração, em vigor a partir de 1º de agosto de 2025, introduz o aumento de 25%, já conhecido na Suécia. *A KKO* 2025:19 aborda o uso máximo e melhor e o tratamento da renda proveniente de mastros em terras florestais — uma decisão aparentemente restrita, mas com ampla aplicação, uma vez que a renda proveniente de uma estrutura erguida em um terreno avaliado, de outra forma, por sua madeira é exatamente o tipo de questão de uso misto que uma venda comparável raramente responde.

Suécia — a medida permanece inalterada, o manual foi reescrito. O Capítulo 4 da Lei de Avaliação Imobiliária (*expropriationslagen*) ainda prevê o valor de mercado mais vinte e cinco por cento. O que mudou nesse período foram as orientações: O manual de avaliação da Lantmäteriet foi atualizado em 10 de junho de 2026. Já no HFD 2025, isso não ocorreu. 36, de 15 de outubro de 2025, o Supremo Tribunal Administrativo indeferiu um pedido de decisão antecipada sobre o tratamento tributário de *intrångsersättning* pelo corte recusado em floresta de montanha — portanto, a questão de como um pagamento de indenização é tributado permanece em aberto justamente no caso em que a indenização em si é menos contestada.

Fonte — HR-2025-2364-S e HR-2025-2365-S, nota para profissionais (em norueguês): `https://www.ytterbol.com/aktuelt/ekspropriasjon-ny-avklaring-fra-hoyesterett-om-kapitaliseringsrente`; Lei de alteração finlandesa e *KKO* 2025:19, alerta jurídico da Borenius (em inglês): `https://www.borenius.com/legal-alerts/2025/08/01/amendments-to-expropriation-compensation/`; Lantmäteriet, *Handbok värdering*, atualizado em 10 de junho de 2026 (PDF oficial, sueco): `https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-vard.pdf`; HFD 2025 nota 36 (PDF oficial, sueco): `https://www4.skatteverket.se/download/18.2480c7b519aea7795213fb2/1765877060615/HFD%202025%20not.%2036.pdf`.

Fonte — Norwegian, Danish and Finnish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Comentário de um especialista norueguês sobre *vederlagslova*; comentário dinamarquês sobre a Grundloven § 73; Comentário finlandês sobre a reforma da "*lunastuslaki*" de 1º de agosto de 2025, `https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/`

Bélgica — uma garantia constitucional, três procedimentos regionais

A disposição constitucional. O Artigo 16 da Constituição belga estabelece a garantia sobre a qual tudo o mais se baseia: "Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manièreétabli par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité" — ninguém pode ser privado de sua propriedade, exceto por motivo de utilidade utilidade pública, nos casos e da maneira estabelecidos pela lei, e mediante uma indenização justa e pré" — a Constituição estabelece a medida; não estabelece o procedimento.

A divisão regional. O procedimento agora é regional. Na Região Flamenga, a desapropriação é regida pelo Decreto relativo à desapropriação para o bem público, de 24 de fevereiro de 2017 (o Decreto de Desapropriação Flamengo; Belgisch Staatsblad, o Diário Oficial da Bélgica, de 25 de abril de 2017, número 2017040219), em vigor desde 1º de janeiro de 2018 e alterado pela última vez pelo decreto de 8 de março de 2024. Na Região da Valônia, trata-se do Décret relatifàla procédure d'expropriation, de 22 de novembro de 2018 (número de série 2018206236), em vigor desde 1º de julho de 2019. Cada um desses decretos revogou, para sua região, a lei federal de 26 de julho de 1962

sobre o procedimento de extrema urgência (Loi relativa à ao procédure d'urgence em matériaère de desapropriação por motivo de utilitée pública); a consolidação Justel da lei de 1962 registra tanto as revogações regionais quanto indica que a lei ainda é aplicável na Região de Bruxelas-Capital, onde o corpus federal continua, portanto, a ser o procedimento vigente.

O decreto flamengo: norma e foro. Artigo 3, § 5, reafirma a disposição constitucional como parte integrante do próprio decreto: "A desapropriação é, de acordo com o artigo 16 da Constituição, apenas possível mediante indenização justa e prévia" — a desapropriação é, de acordo com o artigo 16 da Constituição, possível apenas mediante indenização justa e prévia. O decreto não estabelece nenhuma fórmula de avaliação além dessa instrução. A fase judicial ocorre perante o juiz de paz (*vrederechter*): a entidade de desapropriação intima o proprietário (artigo 46); o juiz de paz decide sobre a legalidade da desapropriação e sobre a indenização provisória (artigos 48 a 53, o valor provisório no artigo 52, §1); ao considerar a desapropriação legal, ele nomeia, na mesma sentença, um "*deskundige*" — um perito — cujo mandato abrange tanto o levantamento descritivo do imóvel (*plaatsbeschrijving*) quanto um laudo consultivo sobre a indenização final (artigo 50, §§ 2). A indenização provisória é depositada na Deposito- en Consignatiekas, o fundo oficial de depósito, no prazo de quinze dias (artigo 53). O vrederechter, então, fixa a indenização final (artigo 58, §§ 1); se o valor for inferior ao valor provisório, o proprietário reembolsa a diferença com juros (artigo 58, §§ 2). Os recursos quanto à legalidade e quanto à indenização final são regulados separadamente (artigos 54 a 56 e 59 a 61).

O que não é levado em conta. O Artigo 62 trata da não consideração: "Ao determinar a indenização pelo imóvel ou direito real expropriado, não se leva em conta o aumento ou a redução de valor decorrentes do próprio objetivo da expropriação ou da execução das obras para as quais a desapropriação foi autorizada" — na determinação da indenização, não se leva em conta o aumento ou a diminuição do valor decorrentes da finalidade da própria desapropriação ou da execução das obras para as quais a desapropriação foi autorizada. O Artigo 63, § 1, estende a mesma orientação às prescrições do plano de ordenamento territorial em execução (*ruimtelijk uitvoeringsplan*, plan van aanleg, forkeursbesluit ou projectbesluit); § 2 limita essa exclusão baseada no plano aos planos finalizados há no máximo cinco anos antes da decisão de desapropriação. O decreto não contém nenhuma disposição que fixe a data de avaliação .

Desapropriações parciais. Os proprietários de terrenos dos quais apenas uma parte é desapropriada podem exigir que a entidade desapropriante adquira a totalidade, "op para que a não-desapropriada área de terra, após as desapropriações, não tenha maisëvalor para o proprietário" — desde que o terreno não desapropriado não tenha mais nenhum valor real para o proprietário em razão das desapropriações (artigo 74, § 1); os proprietários de obras parcialmente desapropriadas podem exigir a aquisição da parte não desapropriada da obra (artigo 74, § 2), sendo que os casos contestados serão encaminhados ao juiz de paz na primeira audiência (artigo 75).

O decreto da Valônia, em resumo. O decreto da Valôniaéde 22 de novembro de 2018 remete a fase judicial ao *tribunal de première instance* (o tribunal de primeira instância), em vez de ao juiz de paz, com uma indenização provisória de pelo menos noventa por cento da oferta. Ela define seu critério: "O valor éal dos bens imóveis é o montante obtido com a venda do bem imóvel em condições normais de publicidadé, em seguimento a uma concorrência suficiente de interessados" — o mercado dos imóveis é o montante obtido com a venda do imóvel em condições normais de publicidade, com um mercado suficiente de compradores interessados — estimado, no mínimo, por

comparação com transferências de imóveis semelhantes realizadas em data tão próxima quanto possível da sentença provisória (artigo 53). O artigo 56 estabelece a exclusão em dois aspectos: não se leva em conta a mais-valia ou menos-valia resultante do empreendimento, plano ou perímetro que está sendo implementado, nem aquela resultante da realização do objetivo de utilidade pública.

Implicações para os avaliadores. Um processo de desapropriação na Bélgica tem início na região, pois é a região que determina o procedimento, a jurisdição e a redação da decisão de desapropriação: o decreto flamengo prevê uma indenização justa e prévia, tendo em vista a finalidade da desapropriação e as obras excluídas (artigo 62) e, no prazo cinco anos, o plano de execução também é excluído (artigo 63); o decreto da Valônia define o valor do mercado e baseia as transações comparáveis na data da sentença provisória; em Bruxelas, o procedimento federal de 1962 ainda está em vigor. Na Flandres, o valor fixado pelo juiz de paz é determinado por um único perito nomeado pelo tribunal, cujo laudo consultivo sobre a indenização final está previsto na própria sentença de nomeação, e uma desapropriação parcial só justifica uma exigência de desapropriação total quando o restante não tiver mais valor real para o proprietário.

RvVb-A-2526-0327 — assim que o caso for encaminhado ao *vrederechter*. Em 11 de dezembro de 2025, o Raad voor Vergunningsbetwistingen decidiu que, uma vez que o *vrederechter* — o juiz de paz — seja incumbido do caso, o conselho de planejamento perde jurisdição sobre a *onteigeningsbesluit* final. A decisão é de natureza jurisdicional e esclarece onde um litígio flamengo sobre indenização é efetivamente decidido: perante um juiz único de primeira instância, e não perante o tribunal administrativo que revisou a decisão de planejamento.

Fonte — RvVb-A-2526-0327, 11 de dezembro de 2025, PDF oficial (leia em holandês): `https://dbrc.be/sites/default/files/2026-01/RVVB.A.2526.0327.pdf`.

Nota de verificação — As disposições acima foram consultadas nas versões consolidadas do Justel hospedadas no portal oficial `ejustice.just.fgov.be`: o Vlaams Onteigeningsdecreet (versão consolidada atualizada até o decreto de 8 de março de 2024), o decreto valãoéde 22 de novembro de 2018 e a lei federal de 26 de julho de 1962 (cuja consolidação registra as revogações flamengas e valãs e a continuidade da aplicabilidade em Bruxelas). O artigo 16 da Constituição foi consultado em `senate.be`. O arquivo PDF da publicação no Staatsblad do decreto flamengo não foi obtido com sucesso; portanto, os números dos artigos estão conforme exibidos na consolidação do Justel. Da jurisprudência belga, apenas o RvVb-A-2526-0327 mencionado acima foi consultado, e ele decide sobre a competência, e não sobre indenização.

Fonte — Dutch and French, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Decreto de Expropriação Flamengo de 24 de fevereiro de 2017 (numac 2017040219) e Décreto valão de 22 de novembro de 2018 (numac 2018206236), textos consolidados Justel, portal federal belga da Justiça, `https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel`

Luxemburgo — um procedimento de 1979 e uma regra relativa à data acrescentada pelas leis de planejamento

A lei. A desapropriação é regida pela Lei de 15 de março de 1979 sobre a desapropriação por motivo de utilidadeé e pública (é morial A — o Diário Oficial de Luxemburgo — nº 25 de 28 de março de 1979, p. 500), que revogou a lei de 17 de dezembro de 1859 (artigo 55). O departamento consultou a lei no diário oficial original e na versão consolidada do Legilux aplicável a partir de 24 de abril de 2018, que registra três leis de alteração: a lei de 25 de junho de 2004 (competência e procedimento do juiz de paz), a lei de 30 de julho de 2013 e a lei de 17 de abril de 2018 (ambas sobre o "*aménagement du territoire* ", planejamento urbanístico, sendo que a última reformula o que a primeira inseriu). A desapropriação opera "par autoritéé e de justice" — por autoridade da justiça (artigo 1er).

A medida está prevista na Constituição. A lei de 1979 não estabelece nenhuma fórmula de avaliação. A medida é constitucional: artigo 36 da Constituição, na redação revisada em vigor desde 1º de julho de 2023, dispõe que "Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilitéé publique et moyennant juste indemnitéé, dans les cas et de la manière déterminés par la loi" — ninguém pode ser privado de seus imóveis, exceto por motivo de utilidade pública e mediante justa indenização, nos casos e da forma determinados pela lei.

Quem determina o valor. O serviço público é declarado por lei ou por um*arrêté grand-ducal*o que aprova o plano parcelário (artigo 12), devendo a posse ser tomada dentro de um prazo que o decreto estabelece, no máximo cinco anos. Na fase amigável, os funcionários da administração de l'enregistrement et des domaines (administração de registro e bens do Estado) podem acordar a indenização até um limite; acima desse limite, cabe ao comitêé de aquisição daÉdo decidir (artigo 13). Na falta de acordo, o expropriante submete a questão a *tribunal d'arrondissement*, de acordo com a localização do imóvel (artigo 23). Quando o tribunal deferir o pedido, fixará, por meio de avaliação sumária na mesma sentença, indenizações provisórias de não menos de noventa por cento do valor oferecido pelo desapropriante e, na mesma sentença, nomeará um ou três *peritos* para elaborar o laudo descritivo dos imóveis e avaliá-los, designando um juiz para relatar e comparecer ao local com as partes e os peritos (artigo 28). Os peritos, jurados no local (artigo 30), apresentam um laudo contendo "l'éavaliação motivédas indenizaçõéque propõem" — a avaliação fundamentada das indenizações que propõem (artigo 33) — após a audiência das partes (artigo 34); a sentença que determina a indenização é proferida no prazo de um mês a partir da apresentação das alegações (artigo 35), sendo qualquer montante adicional à indenização provisória depositado na Caisse des Consignations (artigo 36).

A regra da data e a exclusão. Artigo 12bis , inserido pela lei de 30 de julho de 2013 e reformulado pela lei de 17 de abril de 2018, abrange ambos os casos de desapropriações relacionadas aos instrumentos de planejamento do Estado. Primeiro, a exclusão: "Qualquer que seja a natureza dos bens, não pode ê ser levado em conta, mê e, quando forem constaté os por contratos de venda, alterações de valor sofridas desde a data de réé rence visé eà l'aliné a seguinte, se forem provocé s pela perspectiva de modificações nas rè gles de utilização dos solosé , decorrentes de planos diretores setoriais ou de planos de ocupação do solo" — independentemente da natureza dos bens, não se deve levar em conta, mesmo quando comprovadas por escrituras de venda, as variações de valor sofridas desde a data de referência, quando estas forem causadas pela perspectiva de alterações nas regras de uso do solo decorrentes de planos diretores setoriais ou planos de ocupação do solo. Em seguida, a data: os bens são avaliados levando em consideração apenas o valor do bem tal como se encontrava na véspera da primeira publicação no Diário Oficial da decisão do Conselho de Ministros tomada nos termos do artigo 12, parágrafo 2, ou do artigo 19, parágrafo 2, da lei de 17 de abril de 2018 sobre planejamento do uso do solo — "Il est cependant tenu compte de l'é 'évolution gé né rale du prix des biens": a evolução geral dos preços é, no entanto, levada em consideração. Fora dos casos de planejamento previstos no artigo 12bis, a lei não estabelece nenhuma data de avaliação.

Resto, compensação e manipulação. Imóveis dos quais uma parte deva ser adquirida são comprados em sua totalidade se o proprietário assim o exigir antes da sentença que determina o pagamento da indenização; o mesmo se aplica a qualquer parcela reduzida pela desmembramento a um quarto de sua área total, desde que o proprietário não possua terreno imediatamente contíguo e a parcela reduzida tenha menos de dez ares, sendo um are igual a cem metros quadrados (artigo 37). O artigo 38 permite uma compensação : "Se a exé cution das obras deve proporcionar um

aumento de valor imé diato e esé cial ao restante da propréé , esse aumento pode ê ser levado em consideraé ção naé avaliação do montante da indené " — quando a execução das obras trouxer um aumento imediato e especial no valor do restante, esse aumento poderá ser levado em consideração na avaliação da indenização. Construções, plantações, aberturas de pedreiras e melhorias não dão direito a indenização quando o tribunal estiver convencido de que foram realizadas com o objetivo de obter uma indenização mais elevada (artigo 39). Terrenos adquiridos, mas não destinados a uso público, podem ser reclamados pelo antigo proprietário, sendo o preço fixado pelo tribunal e limitado ao valor da indenização recebida (artigo 51).

Implicações para os avaliadores. A instrução luxemburguesa é uma medida constitucional de indenização justa, administrada por meio de peritos nomeados pelo tribunal: a lei prescreve o procedimento, não o método, e a avaliação fundamentada do artigo 33 é o documento no qual o tribunal d'arrondissement se baseia. Quando a desapropriação implementa um plano diretor setorial ou um plano de ocupação do solo, o artigo 12-bis regula ambos os extremos da avaliação — o valor na data anterior à primeira publicação da respectiva decisão do Conselho de Ministros, indexado apenas à evolução geral dos preços, com as variações de valor decorrentes do plano excluídas, mesmo quando comprovadas por vendas. A compensação prevista no artigo 38 se aplica ao remanescente; assim, em uma desapropriação parcial, a valorização imediata e especial do terreno não desapropriado é detalhada, não ignorada, e o artigo 37 estabelece ao proprietário limites definidos para exigir uma desapropriação total.

Nota de verificação — A lei foi lida no texto original do Diário Oficial (Mémorial A n° 25 de 28 de março de 1979, consultado no PDF oficial do Legilux) e na versão consolidada do Legilux aplicável a partir de 24 de abril de 2018 (HTML), que lista as leis modificadoras de 25 de junho de 2004, 30 de julho de 2013 e 17 de abril de 2018; os artigos 28, 33, 35, 37, 38, 39 e 51 são idênticos em essência em ambos os textos no que diz respeito a tudo o que aqui é exposto, e o artigo 12bis aparece apenas na consolidação, conforme observado. O artigo 36 da Constituição foi consultado no texto constitucional consolidado do Legilux, aplicável a partir de 1º de julho de 2023. Nenhuma decisão de tribunal luxemburguês ou do Tribunal Constitucional sobre avaliação de desapropriação foi consultada; nenhuma decisão de avaliação de desapropriação de 2024–2026 decisão sobre a avaliação de desapropriação foi localizada.

Fonte — French, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei de 15 de março de 1979 sobre a desapropriação por motivo de utilidé pública, Mémorial A n°. 25 de 28 de março de 1979, p. 500, e texto consolidé aplicável a 24/04/2018, Legilux (Diário Oficial do Grão-Ducé Luxemburgo), `https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424`

Áustria — *Verkehrswert* e uma lei de avaliação elaborada para os tribunais

O piso constitucional. Artigo 5º da Staatsgrundgesetz de 21 de dezembro de 1867 sobre os direitos gerais dos cidadãos (StGG, RGBl. n.º 142/1867 — RGBl., o *Reichsgesetzblatt*, o Diário Oficial Imperial), ainda em vigor como lei constitucional, dispõe: "A propriedade é inviolável. Uma desapropriação contra a vontade do proprietárioüsó pode ocorrer nosäcasos e da maneira que a lei determinar.

Não há um código único: a lei ferroviária serve de modelo. A Áustria não possui um código geral de desapropriação; as leis setoriais contêm as regras de indenização, e várias delas o fazem por meio de referência à lei ferroviária, a Eisenbahn-Enteignungsentschä digungsgesetz (EisbEG, BGBl. n.º 71/1954 — BGBl., o *Bundesgesetzblatt* , o Diário Oficial Federal — alterado pela última vez pelo BGBl. I n.º 111/2010). Sua medida é a indenização integral, não um valor específico: "A empresa ferroviária é obrigada a indenizar o expropriado pü r todas as perdas patrimoniais (vermö) e danos civis de acordo comä ß § 365 do Código Civil Austríaco (ABGB). schadlos zu halten" — a empresa ferroviária deve indenizar a parte desapropriada por todas as desvantagens pecuniárias

causadas pela desapropriação, conforme § 365 do Código Civil (§ 4, Abs. 1 da Lei de Desapropriação Ferroviária [EisbEG]). Os prejuízos dos usufrutuários (titulares de um usufruto — um direito civil de usar e receber os rendimentos dos imóveis alheios sem ser seu proprietário), dos usuários e dos locatários são levados em consideração (§ 5). As exceções estão em § 7: circunstâncias evidentemente criadas com o objetivo de fundamentar reivindicações mais elevadas não são consideradas (parágrafo 1), e "O valor da preferência especial, quando uma Werterhö hung, que o objeto da desapropriação tenha sofrido em consequência da construção da ferrovia (ä hrt), não são levados em conta no cálculo da indenização (ä digung außer Betracht" — o valor de predileção especial (o valor de afeição especial : o apego pessoal ou sentimental do proprietário), bem como qualquer aumento de valor que o objeto da desapropriação venha a sofrer em consequência da construção da ferrovia, permanecem fora de consideração no cálculo (Abs. 2). A indenização é paga em dinheiro (§ 8, Abs. 1).

Expropriações parciais. § 6 EisbEG: quando apenas parte de uma propriedade é desapropriada, a determinação da indenização leva em consideração não apenas o valor do terreno cedido, mas também a diminuição do valor da parte restante — a separação e a depreciação da parte não desapropriada são indenizadas no âmbito da mesma indenização.

Quem avalia e onde o valor pode ser reexaminado. A autoridade administrativa decide sobre a desapropriação e determina a indenização no Enteignungsbescheid, a decisão de desapropriação (§ 17, Abs. 2 EisbEG). Qualquer uma das partes pode então, no prazo de três meses a partir da data em que a decisão se tornar definitiva, solicitar que a indenização seja reavaliada pelo Landesgericht (Tribunal Regional) competente: "O expropriado e a empresa ferroviária têm a liberdade de, no prazo de três meses após a entrada em vigor da decisão de expropriação, solicitar a fixação da indenizaä ção junto ao tribunal regional competente (Landesgericht)ä ... " (§ 18, parágrafo 1). Na falta de acordo, "hat diese das Gericht festzusetzen" — o tribunal deve fixá-lo (§ 22, Abs. 1). A Lei Federal de Recursoßde 1971 (BStG 1971, BGBl. n.º 286/1971) apresenta o modelo setorial para estradas federais: "Dem Enteigneten gebü hrt fü r alle durch die Enteignung verursachten vermö gensrechtlichen Nachteile indemnização (§ 1323 ABGB)" (§ 18, Abs. 1); aumentos de valor decorrentes da obra rodoviária não são considerados; a diminuição de valor da parte remanescente é levada em conta; um proprietário cuja parte remanescente não seja mais utilizável para sua finalidade anterior pode exigir a aquisição da totalidade; e a indenização refere-se à situação de zoneamento (Widmung) existente no momento em que o município tomou conhecimento da intenção de planejamento federal no edital de divulgação da área de planejamento ou do projeto. O valor é fixado na decisão de desapropriação com base no parecer de peritos juramentados e imparciais, observando-se §§ 4 a 8 EisbEG (§ 20, Abs. 2 BStG); o recurso contra o valor deve ser interposto perante o Landesgericht no prazo de três meses, aplicando-se o procedimento da EisbEG (§ 20, Abs. 3 e 5).

A lei de avaliação. Na fase judicial, o método está codificado: a Liegenschaftsbewertungsgesetz (Bundesgesetz über a avaliação judicial de bens imóveis — LBG, BGBl. Nr. 150/1992) aplica-se à avaliação de bens imóveis "em todos os processos judiciais" — em todos os processos judiciais (§ 1). Sua regra padrão: "Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln" (§ 2, Abs. 1); a definição: "Verkehrswert ist der Preis, der bei einer äußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann" — o mercado é o preço que normalmente pode ser obtido pela coisa em uma venda em transações comerciais honestas (§ 2, Abs. 2); predileções especiais e outros atributos pessoais e não econômicos de valor não são levados em conta na determinação (§§ 2, parágrafo 3). §§§ 3 a § 7 codificam as abordagens comparativa, de renda e de custo (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren,

Sachwertverfahren) e deixam a escolha do método a cargo do perito, de acordo com o estado da ciência e a prática de mercado vigente. O tribunal recorre a um perito juramentado na especialidade relevante (§ 8, parágrafo 1), sendo a data de avaliação decisiva (Stichtag) estabelecida no processo (§ 8, parágrafo 2) — a própria EisbEG não se pronuncia sobre a data de avaliação, e a BStG estabelece apenas o status de zoneamento conforme descrito acima.

Implicações para os avaliadores. Uma avaliação de desapropriação na Áustria constitui um exercício de determinação do Verkehrswert nos termos da LBG assim que a questão chega ao tribunal, e uma indenização no modelo da EisbEG em todo o processo: o valor deve indenizar integralmente o proprietário por todas as desvantagens pecuniárias, sendo que a diminuição do valor do restante está incluída na indenização (§ 6 EisbEG), e o aumento de valor causado pelo projeto e qualquer valor de predileção especial fora dela (§ 7, Abs. 2). A competência em duas etapas é relevante para a atribuição: a decisão administrativa fixa um valor com base em laudo pericial, e qualquer das partes tem três meses para recorrer à questão ao Landesgericht, onde a LBG regula o procedimento e exige que a data de referência (Stichtag) decisiva seja indicada. Para desapropriações de terrenos para obras viárias, o zoneamento a ser avaliado é aquele existente antes de a intenção de planejamento federal se tornar conhecida, o que exclui mudanças de planejamento em qualquer direção a partir desse momento.

VfGH E 1783/2025 — o silêncio não constitui um veto. Em 7 de outubro de 2025, o Verfassungsgerichtshof decidiu que um proprietário não pode impedir uma desapropriação recusando-se a negociar: tentativas sérias de uma aquisição por meio de negociação satisfazem a condição prévia, e não é necessário obter uma resposta. A consequência em termos de avaliação é indireta, mas real — a exigência legal de uma oferta prévia genuína é uma exigência relativa à oferta, não à resposta; portanto, a avaliação que fundamenta essa oferta carrega todo o peso de demonstrar que a tentativa foi séria.

Fonte — VfGH E 1783/2025, nota técnica (leia em alemão): `https://www.jarolim.at/en/news/schweigen-verleiht-keine-macht%E2%80%93-der-vfgh-zur-verweigerter-mitwirkung-im-enteignungsverfahren.html`.

Nota de verificação — As disposições acima foram consultadas nos textos consolidados no portal oficial do RIS (`ris.bka.gv.at`): Art. 5 da StGG; EisbEG §§ 4, 5, 6, 7, 8, 17, 18 e 22 (parágrafo 1); BStG 1971 §§§ 18 e 20; LBG §§ 1, 2, 3–7, 8, 9 e 10. As passagens citadas são textualmente extraídas do RIS; para a BStG § 18, Abs. 1, apenas a primeira frase é citada textualmente e o restante do parágrafo é resumido a partir do texto do RIS. Nenhuma decisão judicial austríaca de 2024–2026 sobre indenização por desapropriação pôde ser verificada no RIS nesta etapa de verificação. O caso VfGH E 1783/2025, mencionado acima, foi consultado em uma nota de profissionais do direito e não no texto da decisão no RIS.

Fonte — German, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl. n.º 150/1992), Eisenbahn-Enteignungsentschädungsgesetz (EisbEG, BGBl. n.º 71/1954) e Bundesstraßengesetz 1971, versões vigentes versões, Sistema de Informação Jurídica da União (RIS), `https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&NÃžmerodalei=10003036`

Estônia — aquisição de interesse público, desapropriação como último recurso

A lei. A lei aplicável é a Lei de Aquisição de Bens Imóveis de Interesse Público (*Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus*, KAHOS) —, na tradução para o inglês publicada pelo Riigi Teataja (o Diário Oficial do Estado, jornal oficial da Estônia) — aprovada em 6 de junho de 2018 e em vigor desde 1º de julho de 2018. Seu artigo § 48 revogou a antiga Lei de Desapropriação de Bens Imóveis de 1995 (*Kinnisasja sundvõõrandamise seadus*, KASVS) nos seguintes termos: "Kinnisasja sundvõõrandamise seadus tunnistatakse kehtetuks" — a Lei de Expropriação de Bens Imóveis é

revogada — e o artigo § 41 determina que, nos termos da lei antiga, sejam concluídos apenas aqueles processos nos quais uma decisão de desapropriação tenha sido tomada antes de 1º de julho de 2018. Uma disposição que mencione a Lei de Desapropriação, portanto, aplica-se, para qualquer processo iniciado desde meados de 2018, a esta lei. A versão consolidada aqui apresentada é a RT I, de 04.12.2024, 10, em vigor desde 1º de janeiro de 2025.

A estrutura da lei explica seu título: o Estado ou o município inicia, em primeiro lugar, um processo de aquisição administrativa com o objetivo de chegar a um acordo com o proprietário (§§ 22, 26–27), e somente quando não for alcançado nenhum acordo é que o processo segue para uma decisão formal de desapropriação (*sundvõõrandamise otsus*, § 29). As regras de indenização do Capítulo 3 são as mesmas para ambas as vias.

A medida. § 11(1)–(2) estabelece o seguinte: o adquirente deve pagar ao proprietário uma contraprestação (*tasu*), e "A contraprestação consiste no valor do imóvel väärtusest e noüvitisest, ou seja, os danos e prejuízos indiretos decorrentes diretamente kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad" — a contraprestação compreende o valor do imóvel e a indenização pelo dano patrimonial e pela perda de renda, se houver, decorrentes diretamente da aquisição. §O § 12(3) estabelece o princípio orientador em termos de avaliação: a avaliação é realizada com o objetivo de indenização, e indenização significa colocar a pessoa lesada "em uma situação o mais próxima possível daquela em que ela se encontraria se a aquisição não tivesse ocorrido."

A base é o valor de mercado (*turuväärtus*), com uma exceção expressamente prevista. De acordo com o artigo § 12(5), um imóvel construído é avaliado pelo valor de mercado do imóvel ou pela soma do valor de mercado do terreno e do custo de construção amortizado do edifício, *o que for maior*; e quando o imóvel for adquirido de uma pessoa física e incluir o edifício utilizado como residência dessa pessoa, a avaliação baseia-se na soma do valor de mercado do terreno e do custo de construção do edifício (alteração da RT I, 06.07.2023, 2, em vigor a partir de 16 de julho de 2023). A lei não define em nenhum ponto o valor do mercado; o artigo 12(7) da Lei §exige que o laudo de avaliação seja elaborado "levando em consideração as boas práticas de avaliação" (*hindamise hea tava*).

A data. § 11(5): "Tasu määé determinada com base nessa dataäeva na qual um avaliador profissional võno âmbito do processo läbiviija määras no processo, pela primeira vez, determinou o valor do imóvel väärtuse" — o valor de contraprestação é determinado com base na data em que um avaliador profissional ou a autoridade responsável pelo processo determinou pela primeira vez o valor do imóvel no âmbito do processo. Quando justificado, a autoridade poderá atualizar a data de determinação do valor.

Quem realiza a avaliação. A autoridade responsável pelo processo providencia a avaliação (§ 12(1)). De acordo com § 12(2), conforme alterado com vigência a partir de 1º de janeiro de 2025 (RT I, 04.12.2024, 1), a avaliação é encomendada a um avaliador imobiliário titular de um certificado profissional de nível 7 nos termos da Lei das Profissões, ou determinada pelo *Maa- ja Ruumiamet* — o Conselho de Terras e Planejamento Espacial — com base nos dados de transações contidos no banco de dados estadual de transações mantida nos termos da Lei do Cadastro Imobiliário e de uma análise de mercado; a autoridade também pode aplicar uma metodologia aprovada nos termos da Lei de Avaliação Imobiliária, da Lei de Conservação da Natureza, da Lei de Bens do Estado ou de outra lei pertinente.

O que fica de fora da avaliação. § 8(2) é a única regra de exclusão da lei: as obrigações assumidas, a perda de renda delas decorrente e as benfeitorias realizadas no imóvel *após a entrega da notificação do processo de desapropriação* não são indenizadas. A lei não contém nenhuma disposição determinando que um aumento ou diminuição no valor causado pelo projeto da autoridade adquirente (nos Estados Unidos, o expropriador) seja deixado de fora da avaliação, nem que haja compensação pelas benfeitorias em relação ao restante.

Expropriações parciais. Quando apenas uma parte de um imóvel for adquirida e, com isso, o imóvel for dividido ou perder valor de tal forma que uma parte não possa mais ser utilizada de maneira adequada, o proprietário poderá exigir que o todo (ou uma parte adicional) seja adquirido, ou que seja realizada a seja realizada uma consolidação (§ 10(1)); inversamente, quando o objetivo puder ser alcançado com a desapropriação de uma parte, o proprietário poderá exigir que o restante *não* seja desapropriado (§ 10(2)). §O § 12(4) estabelece a regra de avaliação para a parte isolada (*äralõige*): uma parte isolada utilizável por si só é avaliada como um possível objeto de venda; uma parte isolada não utilizável por si só é avaliada pela redução no mercado do imóvel como um todo causada pela parte isolada e pela alteração do ambiente circundante. §O § 13 torna indenizável, como dano pecuniário direto sobre o terreno remanescente, entre outros itens, uma obra ou melhoria que se torne inútil, a perda ou redução da possibilidade de construir e a perda ou prolongamento do acesso a uma via pública.

Remunerações adicionais. Três valores se somam ao valor da transação, nenhum deles resultante de avaliação. Uma taxa de incentivo (*motivatsioonitasu*) de vinte por cento do valor da transação — com piso de 0,8 vez e teto de 50 vezes o salário-bruto médio nacional mensal — é paga pela conclusão de um acordo no processo de aquisição (§ 15); dez por cento da contraprestação é paga pela perda de uma moradia utilizada para residência (§ 16); e os custos processuais, incluindo o custo da elaboração de um laudo de avaliação de imóveis comparáveis, são indenizados a uma taxa fixa com uma indenização documentada por excedentes (§ 17). Um município cujos terrenos sejam adquiridos recebe a contraprestação, mas nenhuma das adições §§ 15–17 (§ 11(2^1)).

A Estônia é um Estado-membro da União Europeia e signatária da Convenção Europeia dos Direitos Humanos; a forma de indenização é, assim como em todo este estudo, uma questão de legislação nacional.

Implicações para os avaliadores. A norma estoniana é uma norma de indenização aplicada com base no mercado, e três de suas características regem diretamente o trabalho. A data é processual, não judicial: o valor é considerado aquele da primeira determinação no processo, sujeito a atualização; assim, o próprio laudo do avaliador pode fixar a data de avaliação para tudo o que se segue. A exceção para imóveis residenciais prevista em § 12(5) substitui o valor de mercado por uma base de "terreno mais custo de construção" justamente no caso — uma casa ocupada pelo proprietário — em que os dois valores costumam divergir, e a regra geral para imóveis melhorados adota a maior das duas bases. E as porcentagens de §§ 15–16 são acréscimos previstos em lei com seus próprios limites mínimos e máximos, a serem declarados separadamente do valor sobre o qual são calculados.

Nota de verificação — As disposições acima foram consultadas no texto consolidado da Estônia em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025 (RT-I, 04.12.2024, 10), obtido da API pública do Riigi Teataja, juntamente com a tradução para o inglês publicada pelo Riigi Teataja (consolidação 523122024011); o texto em estoniano é o que faz fé. A revogação da KASVS foi verificada no texto original de promulgação da KAHOS (RT I, 29.06.2018, 1), § 48. Todas as passagens citadas foram extraídas literalmente desses textos. Nenhuma decisão judicial que aplique a lei foi consultada; nenhuma pesquisa de jurisprudência foi realizada sobre esta questão, e nenhuma decisão de 2024–2026 foi relatada.

Fonte — Estonian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS), texto completo RT I, 04.12.2024, 10; tradução para o inglês "Acquisition of Immovables in Public Interest Act", Riigi Teataja, `https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010`

Letônia — desapropriação por lei específica e uma taxa compulsória sobre o uso da terra declarada inconstitucional

A lei. A alienação de bens imóveis para fins de utilidade pública é regulamentada pela *Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums* — Lei sobre a Alienação de Bens Imóveis Necessários para Fins de Utilidade Pública — aprovada em 14 de outubro de 2010 e em vigor desde 1º de janeiro de 2011; a versão consolidada aqui apresentada inclui as leis de alteração de 14 de abril de 2016, 31 de março de 2022 e 13 de fevereiro de 2025. A estrutura é distinta: a instituição adquirente busca, em primeiro lugar, um acordo voluntário e, caso não haja acordo, o imóvel poderá ser desapropriado "apenas em casos excepcionais, mediante indenização justa e somente com base em lei específica" (artigos 4 e 5) — uma lei específica da Saeima para os imóveis em questão.

A medida. A Seção 21 o estabelece em uma única frase: "Nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko ā, que é līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim" — ao ex-proprietário deve ser determinada uma indenização que garanta uma situação financeira equivalente à sua situação financeira anterior. O Artigo 22, parágrafo 1, estabelece a composição: a indenização consiste no valor de mercado (*ērtība*) do imóvel e na indenização pelas perdas causadas ao proprietário em relação à alienação — e, quando uma parte for alienada, em relação ao uso da parte alienada. Quando o imóvel for o único espaço residencial do proprietário, habitado na data em que a notificação foi enviada, a instituição aumenta a indenização em cinco por cento do valor de mercado (art. 22, § 4º). Os prejuízos que a instituição se compromete a eliminar em espécie — por meio da construção de obras de engenharia ou de infraestrutura de comunicações às suas próprias custas — não são incluídos na indenização (artigo 24).

A data. O valor de mercado é determinado "de acordo com o uso do imóvel iniciado em conformidade com os requisitos das leis e regulamentos vigentes na data da inspeção do mesmo" (artigo 22, parágrafo 2) — o *apsekošanas diena*, o dia da inspeção, é simultaneamente a data de valor e a data de uso. A regra vale no tribunal: nos termos do artigo 27, parágrafo 3, o tribunal considera o estado do imóvel na data da inspeção e determina a indenização com base na data em que a instituição a determinou.

Quem avalia. A instituição que necessita do imóvel determina a indenização, "levando em consideração uma avaliação realizada por um avaliador certificado de bens imóveis" (*sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs*) e as perdas causadas (seção 20(1)); uma exceção de minimis para terrenos não construídos, nos quais o valor não exceda um salário mínimo mensal, permite que se utilize, em vez disso, um valor médio por área (seção $20(1^1)$). A seção 23(2) determina o que a avaliação deve considerar, incluindo a rentabilidade e — seção 23(2)(5) — possibilidades de construção e uso econômico *, caso o proprietário tenha realizado atividades para aproveitar essas possibilidades.* O proprietário pode contestar o valor perante os tribunais ordinários, nos termos da Lei de Processo Civil, no prazo de vinte dias a partir da entrada em vigor da lei específica de alienação (artigo 27, parágrafos 1 e 2).

O que não é levado em conta. A Seção 19(2) é a omissão da lei: "Sim, ao realizar o projetoēšanas darbus ... institūcijas veikto darbību dēļ mainījusies nekustamā īpašuma vērtība, tad, novērtējot nekustamo īpašumu, ņem vērā informāciju, kas raksturoja šo īpašumu dienā, kad tika nosūtīts šā likuma 18. ā minētais paziņojums" — quando o valor do imóvel tiver se alterado em decorrência do trabalho de projeto da própria instituição, a avaliação será realizada com base nas informações que caracterizavam o imóvel na data em que a notificação prevista no artigo 18 foi enviada. A influência do projeto é eliminada ao retroagir a data de vigência para a data da notificação.

Expropriações parciais. Quando apenas uma parte for necessária e a parte restante não puder ser utilizada — por área insuficiente, ônus, configuração ou outras circunstâncias previstas no plano de ordenamento territorial do governo local — a instituição deverá propor a alienação do todo, salvo acordo em contrário; as controvérsias sobre essa questão serão submetidas ao julgamento judicial (artigo 6). Em uma alienação parcial, as perdas incluem, em qualquer caso, "a redução no valor da parte remanescente do imóvel " e a indenização por mudanças em seu uso — perda de acesso ou despesas com novo acesso, alterações nos ônus e restrições decorrentes do plano de ordenamento territorial (artigo 25, § 2, alínea 2). Os prejuízos são geralmente determinados de acordo com o Código Civil (artigo 25, parágrafo 1).

Tribunal Constitucional, decisão de 10 de dezembro de 2025, processo n.º 2024-21-0103. A decisão mais relevante do Tribunal Constitucional sobre avaliação imobiliária nesse período não surgiu no âmbito da lei de alienação, mas sim na instituição conexa da divisão forçada de imóveis (*ītais īpašums*) — o legado da reforma agrária em que prédios de apartamentos estão situados em terrenos pertencentes a outra pessoa. As emendas de 2021 à lei sobre a entrada em vigor do Código Civil de 1937 (o *Spēkā stāšanās likums*) substituíram o antigo arrendamento forçado por um direito legal de uso do solo (*likumiskās zemes lietošanas tiesības*), concebido como uma servidão real em favor do imóvel, com uma taxa fixada pelo artigo 38(2), segunda frase: "A leiās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 euro gadā" — quatro por cento do valor cadastral do terreno em uso por ano, e não menos que cinquenta euros por ano; o artigo 42, parágrafo 7, limitou o aumento anual para edifícios residenciais a trinta por cento. O valor cadastral é um valor fixado administrativamente no registro estadual de imóveis (o cadastro) por meio de avaliação em massa; o equivalente mais próximo nos EUA é o valor de avaliação.

A infraestrutura de avaliação subjacente à taxa fazia parte do caso. A partir de 1º de janeiro de 2025, as disposições transitórias da Lei do Cadastro (parágrafos 43.^{1} –43.^{3}) exigem que *dois* valores cadastrais sejam calculados e registrados para cada objeto cadastral: um valor cadastral fiscal, utilizado para o e um valor cadastral universal, utilizado, entre outras coisas, para a taxa legal de uso do solo — cuja base universal é limitada a oitenta por cento do nível médio de preços de 1º de julho de 2022, derivado de transações de mercado de 2012 a 2022. A taxa foi calculada com base no valor universal, o imposto com base no valor fiscal, e o tribunal registrou o cálculo resultante: no caso de um requerente, um imposto sobre os imóveis €1.353,15 contra uma taxa recebida de €1.079,92; em outro, imposto de €555,54 contra uma taxa de €210,32. A taxa que o proprietário recebeu não cobriu o imposto sobre o mesmo terreno.

O tribunal decidiu, na parte dispositiva, que o artigo 38, parágrafo 2, segunda frase, e o artigo 42, parágrafo 7, e — na medida em que se referem às relações legais de uso do solo — os parágrafos transitórios da Lei do Cadastro e os pontos 40 e 42 do Decreto do Gabinete de Ministros nº 103, de 18 de fevereiro de 2020 sobre avaliação cadastral, são incompatíveis com o primeiro e o terceiro

períodos do artigo 105 da Satversme (a cláusula dos imóveis) e nulos a partir de 1º de janeiro de 2027. Além disso, determinou que a Saeima deve, até 1º de junho de 2026, estabelecer um procedimento pelo qual os proprietários de terras recebam indenização adequada (*atbilstīgs atlīdzinājums*) pela violação injustificada de seus direitos fundamentais a partir de 1º de janeiro de 2025 nos casos em que a taxa de uso prevista em lei não cubra o imposto predial sobre o imóvel, seja meramente igual a ele ou deixe um saldo desproporcionalmente pequeno após o pagamento do imposto. A sentença é definitiva e entrou em vigor no momento da prolação. Trata-se da segunda sentença do tribunal sobre esse direito de uso do solo. A sentença de 2 de maio de 2023 (processo n.º 2022-02-01) confirmou o direito em si (art. 38, § 1) e declarou nula a taxa de 4% (art. 38, § 2, em conjunto com o art. 42, § 1), com efeito a partir de 1º de julho de 2024; o legislador restabeleceu a taxa de 4% com o valor mínimo de 50 euros, e esse é o texto anulado em 2025. A decisão de 12 de abril de 2018 (processo nº 2017-17-01), que o tribunal também cita, não foi analisada.

A Letônia é um Estado-membro da União Europeia e signatária da Convenção Europeia dos Direitos Humanos; a questão da indenização continua sendo de competência do direito nacional.

Implicações para os avaliadores. Nos termos da lei de alienação, a instrução é uma instrução de equivalência — valor de mercado mais perdas, avaliado na data da inspeção no uso legalmente iniciado, com a influência do projeto da própria instituição excluída pelo deslocamento de data previsto no § 19(2), e com a perda de valor do restante constituindo um item expresso de prejuízo em expropriações parciais. A sentença de dezembro de 2025 é relevante para a prática de avaliação por um motivo diferente: ela submete um valor avaliado administrativamente — o valor cadastral, em sua nova forma de dois dígitos — a um piso constitucional quando esse valor é utilizado para fixar um fluxo de renda privada. Um retorno regulamentado de 4% sobre um valor cadastral universal limitado abaixo do nível de preço de mercado foi comparado ao imposto cobrado sobre um valor fiscal calculado de maneira diferente para o mesmo terreno e foi considerado insuficiente nos casos em que o remanescente líquido era desproporcionalmente pequeno ou negativo; é devida uma indenização pelo período a partir de 1º de janeiro de 2025. Os avaliadores que atuam no regime de propriedade dividida devem esperar que a base de remuneração, a prática de resgate e o procedimento de indenização que a Saeima foi obrigada a promulgar permaneçam em vigor até 2026, com as normas revogadas caindo em desuso em 1º de janeiro de 2027.

Nota de verificação — As disposições legais foram lidas no texto em letão e a tradução para o inglês do de Línguas em `likumi.lv` (editora oficial; consolidação com as alterações até 13 de fevereiro de 2025); as passagens citadas em letão são transcritas literalmente do texto em letão. O acórdão no processo nº 2024-21-0103 foi lido no PDF original em letão PDF publicado pela Satversmes tiesa (54 páginas; parte dispositiva e as passagens citadas acima textualmente); os metadados do processo (datas de início, junta de causas, audiência e decisão) foram verificados em relação à página do processo no site do tribunal. A sentença de 2 de maio de 2023 no processo nº 2022-02-01 foi consultada no PDF em letão do tribunal (cópia arquivada) para sua parte dispositivo . O departamento não leu a sentença de 2018 e afirma sua existência conforme citada pelo próprio tribunal.

Fonte — Latvian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Sabiedrības vajadzībām nepieciešamānekustamāīpašuma atsavināšanas likums (likumi.lv); Satversmes tiesas de 10 de dezembro de 2025 no processoā nº 2024-21-0103 (satv.tiesa.gov.lv), `https://likumi.lv/ta/id/220517`

Lituânia — avaliação obrigatória, e a utilização suspensa a partir do início

A legislação. Expropriação de terras para necessidades públicas (*žemės paėmimas visuomenės poreikiams*) é regida pelo Capítulo VIII — artigos 45 a 48 — da Lei de *Žemės įstatymas*, a Lei Fundiária, n.º I-446, de 26 de abril de 1994, reformulada na íntegra pela Lei n.º XIV-1311, de 30 de junho de 2022, com vigência a partir de 4 de janeiro de 2023; a redação consolidada apresentada

aqui é a versão em vigor desde 1º de agosto de 2026, que incorpora alterações às disposições relativas à desapropriação pelas Leis nº XIV-2114, de 29 de junho de 2023 e nº XV-704, de 18 de dezembro de 2025. Acima dela, encontra-se o artigo 4.100 do Código Civil (aprovado pela Lei nº VIII-1864 de 2000): os imóveis podem ser expropriados para fins de utilidade pública "tik išimtiniais atvejais ir tikįstatymųnustatyta tvarka" — somente em casos excepcionais e somente de acordo com os procedimentos estabelecidos por lei — e o proprietário é indenizado "pinigais to daikto (turto) rinkos kaina" — em dinheiro, pelo preço de mercado do imóvel — ou, por acordo entre as partes, mediante a transferência de outro imóvel; todas as controvérsias relativas à legalidade, ao valor e aos prejuízos são decididas pelos tribunais (artigo 4.100, parágrafos 2 e 3).

Quem decide e quem avalia. O procedimento é administrado pelo *Nacionalinė žemės tarnyba* — o Serviço Nacional de Terras, atualmente vinculado ao Ministério do Meio Ambiente. Uma instituição estatal ou uma prefeitura que solicite uma expropriação deve demonstrar que a necessidade pública concreta existe objetivamente e não pode ser satisfeita sem a parcela em questão, com base em uma análise de custo-benefício realizada da maneira estabelecida pelo Governo (artigo 46, parágrafo 1); o chefe do Serviço Nacional de Terras decide se deve dar início ao procedimento (artigo 46, parágrafo 2) e toma a decisão de desapropriar o terreno. A avaliação em si é encomendada e paga pela instituição interessada na desapropriação e é realizada como uma avaliação obrigatória nos termos da Lei sobre Avaliação Obrigatória de Imóveis e Negócios (*Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas*) , sendo o método de avaliação selecionado de acordo com a legislação que regula a avaliação de imóveis e negócios (artigo 47, parágrafo 1). Um laudo de avaliação tem validade de doze meses; se o projeto de desapropriação não for aprovado dentro desse prazo, o laudo deve ser atualizado.

A medida. O Artigo 47(1) da Lei sobre a Gestão de Terras ( ) começa com a seguinte disposição: "žemės savininkui ir (ar) kitam naudotojui turi būti teisingai atlyginama užžemę ... pinigais pagal rinkos vertę" — o proprietário e (ou) outro usuário devem ser justamente compensado financeiramente pelo terreno, de acordo com o mercado — ou, com o consentimento por escrito do proprietário, mediante a concessão de um lote de propriedade do Estado adjacente ao lote expropriado, de valor igual ou inferior, sendo qualquer diferença paga em dinheiro (artigo 47, parágrafo 4). Também são indenizados em dinheiro o valor das plantações, dos cultivos e do volume de madeira em pé, a colheita não recebida e os recursos investidos no desenvolvimento da produção agrícola e florestal, bem como outras perdas do proprietário ou do usuário decorrentes da desapropriação, incluindo perdas relacionadas ao encerramento ou à restrição da atividade comercial realizada na parcela. No caso de uma parcela com edifício residencial, o valor da habitação é calculado por avaliação obrigatória, utilizando *pelo menos dois* métodos de avaliação selecionados de acordo com a legislação de avaliação, e o proprietário é indenizado pelo valor mais alto (artigo 47, parágrafo 1, conforme alterado em 2023).

A data e a destinação congeladas. O Artigo 47(1) define o estado relevante do terreno no início do procedimento: "Paimamo ž emė s sklypo rinkos vertė nustatoma pagal pagrindinę ž emė s naudojimo paskirtį , naudojimo ū dą , nustatytus iki juridinio fakto apie pradė tą ž emė s paė mimo visuomenė s poreikiams procedū rą į registravimo Nekilnojamojo turto registro informacinė je sistemoje" — o valor de mercado da parcela expropriada é determinado de acordo com a finalidade principal de uso do solo e a forma de utilização, conforme fixadas *antes* do registro, no sistema de informações do Registro de Imóveis, do fato jurídico de que o processo de expropriação foi iniciado. A avaliação propriamente dita é então realizada durante o procedimento e, nos casos residuais, o

cálculo deve levar em conta a variação de preços, na mesma zona de valor dos mapas de valorização fundiária, evidenciada pelas transações concluídas entre a aprovação do documento de planejamento territorial que prevê a necessidade pública e a elaboração do laudo de avaliação.

Caso não se chegue a um acordo. Se não for celebrado nenhum contrato sobre a apreensão e a indenização, considera-se que existe uma controvérsia, e a instituição interessada deve recorrer ao tribunal no prazo de sessenta dias a partir da decisão de desapropriação — tendo previamente transferido a indenização indicada na decisão para uma conta de depósito em um notário, banco ou outra instituição de crédito (artigo 47, parágrafo 5). O tribunal recusa a permissão para registrar a parcela em nome do Estado e iniciar seu uso caso a instituição não comprove a urgência do uso, caso não tenha sido elaborado um laudo de avaliação ou caso o valor não tenha sido depositado (artigo 47, parágrafo 6); após a concessão da permissão, o proprietário torna-se proprietário do valor depositado (artigo 47, parágrafo 7), e o tribunal passa então a julgar o mérito da controvérsia e pode fixar um valor e perdas diferentes; nesse caso, a liquidação segue os termos da sentença do tribunal (artigo 47, parágrafo 8). Os litígios relativos à elaboração e aprovação do projeto de desapropriação e ao valor da indenização são julgados pelo tribunal regional de competência geral (*bendrosios kompetencijos apygardos teismas*) do local onde se situa a parcela (artigo 46, parágrafo 9).

Expropriações parciais. Quando, após a divisão de uma parcela, o remanescente não expropriado não for superior a 0,04 ha (outros fins), ou 0,1 ha (fins agrícolas ou florestais), ou quando o remanescente não puder ser utilizado de acordo com sua finalidade e modo principais de uso do solo devido às condições especiais de uso do solo que lhe foram impostas, a parte remanescente é, a pedido do proprietário feito antes do término do prazo de apresentação de propostas de projeto, considerada, juntamente com a parcela expropriada, como uma única parcela — ou seja, expropriada com ela. A regra não se aplica quando o restante for contíguo a outra parcela do mesmo proprietário (artigo 46, parágrafo 10). Além disso, o título de perdas gerais do artigo 47, parágrafo 1, prevê as consequências da desmembramento; a lei estabelece que não haverá compensação pela valorização do restante.

A Lituânia é um Estado-membro da União Europeia e signatária da Convenção Europeia dos Direitos Humanos; a forma de indenização continua sendo uma questão de direito interno.

Implicações para os avaliadores. Três características definem o trabalho. A avaliação é um ato regulamentado: trata-se de uma avaliação obrigatória prevista na legislação de avaliação, encomendada pela instituição adquirente, com validade de doze meses e, no caso de habitações, uma comparação prescrita entre dois métodos, resolvida em favor do proprietário. O uso é congelado, mas os preços não: o valor é determinado com base na finalidade e forma de uso do solo, tal como se encontravam antes do registro do procedimento, enquanto o mesmo parágrafo determina que as variações de preço na zona de valor ocorridas desde a aprovação do documento de planejamento subjacente sejam levadas em consideração — a classificação é fixada antecipadamente, o nível de preço posteriormente. E o mecanismo de depósito significa que o valor previsto na decisão de desapropriação é pago antes do início do processo judicial; a fase de mérito no tribunal regional é onde uma avaliação divergente é ouvida.

Nota de verificação — As disposições acima foram consultadas nos textos consolidados em lituano publicados pelo portal de atos jurídicos do Seimas (`e-seimas.lrs.lt`): a Lei Fundiária na versão em vigor a partir de 1º de agosto de 2026 e o Código Civil na versão em vigor de 31 de julho de 2026. Todas as passagens citadas são transcritas literalmente desses textos. A Lei sobre Avaliação Obrigatória de Imóveis e Negócios é citada, uma vez que o próprio texto da Lei Fundiária faz referência a ela (conforme alterada pela Lei n.º XV-704); seu texto não foi

obtido separadamente. Nenhuma decisão judicial dos anos de 2024 a 2026 que aplicasse os artigos 45 a 48 ou o artigo 4.100 foi localizada: não foi realizada nenhuma pesquisa de jurisprudência no Lietuvos Aukščiausiasis Teismas ou dos tribunais regionais, e nenhuma decisão foi relatada.

Fonte — Lithuanian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lietuvos Respublikosžemės įstatymas Nr. I-446, versão resumidaė a partir de 01/08/2026 (e-seimas.lrs.lt); Código Civil da República da Lituânia, artigos 4.100–4.103, `https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr`

Grécia — indenização integral, com data de audiência em

O texto constitucional. Artigo 17 da Constituição (*Syntagma* , conforme codificado pela Resolução de 25 de novembro de 2019, publicada no Diário Oficial — *Efimerida tis Kyverniseos* , FEK — A' 211 de 24 de dezembro de 2019) estabelece a medida, a data e a instância em suas próprias palavras. Parágrafo 2: ninguém será privado de seu imóvel, exceto por motivo de interesse público devidamente comprovado, quando e na forma prevista em lei, e sempre após *indenização* prévia *e integral* (*pliris apozimiosi*) correspondente ao valor que o imóvel desapropriado possuía *no momento da audiência judicial sobre a determinação provisória da indenização* . Quando a determinação definitiva é requerida diretamente, considera-se o valor na audiência provisória; e quando a audiência sobre a determinação definitiva ocorrer mais de um ano após a provisória, prevalece o valor na audiência definitiva. O parágrafo 3 estabelece a exceção : qualquer variação no valor do imóvel expropriado ocorrida após publicação do ato de desapropriação, "e exclusivamente em razão dele" (*kai mono exaitias tis*), não é levada em consideração. O parágrafo 4 estabelece a jurisdição ("a indenização é determinada pelos tribunais competentes", *i apozimiosi orizetai apo ta armodia dikastiria*), estabelece o pagamento prévio como condição para a tomada de posse, exige o pagamento no prazo de dezoito meses a partir da decisão, sob pena de caducidade automática da desapropriação, e isenta a indenização, como tal, de qualquer imposto, dedução ou taxa.

O código. A lei em questão é a Lei 2882/2001, o *Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton* — o Código de Desapropriações Obrigatórias de Bens Imóveis — ratificado pelo artigo 1º da lei e publicado no FEK A' 17 de 6 de fevereiro de 2001. Ele foi alterado repetidamente; as alterações relevantes para a avaliação foram feitas pela Lei 4070/2012 (FEK A' 82 de 10 de abril de 2012), cujos artigos 128 e 129 este departamento consultou no texto do Diário Oficial. A Grécia não publica uma versão oficial consolidada gratuita; portanto, o texto atual deve ser compilado a partir do Diário Oficial.

A medida, a data e o método. O artigo 13, parágrafo 1, segue a Constituição: a indenização deve ser integral (*pliris*) e corresponder ao valor do imóvel expropriado no momento da audiência perante o tribunal para a determinação provisória da indenização ou, em caso de pedido direto para determinação definitiva, no momento dessa audiência. O mesmo parágrafo, em seguida, define o critério probatório: como critério para estimar o valor, leva-se em consideração o valor que *os imóveis adjacentes e semelhantes* (*parakeimena kai omoeidi akinita*) possuem no momento crítico, bem como a *renda* (*prosodos*) do imóvel desapropriado. Essa é a base legal da abordagem comparativa de valor unitário da prática grega: os tribunais fixam um valor unitário para o imóvel com base nas evidências de imóveis vizinhos e semelhantes, sendo a renda um indicador secundário .

O que fica de fora da consideração. Artigo 13, parágrafo 2, repete a omissão constitucional no âmbito do código: uma variação no valor do imóvel desapropriado após a publicação do ato de desapropriação, e exclusivamente em razão disso, não é levada em consideração; tampouco é

considerada a valorização decorrente de atos do proprietário sobre o imóvel após o anúncio da desapropriação nos termos do artigo 3, e exclusivamente em razão desse anúncio. O Artigo 128, parágrafo 1, da Lei 4070/2012 acrescentou uma disposição adicional: da mesma forma, não é levada em conta qualquer variação de valor após a instituição de uma zona de regeneração urbana (*zoni astikis anaplasis*) ou de zonas designadas para futuros projetos de planejamento urbano.

Desapropriações parciais. Artigo 13, parágrafo 4, conforme substituído pelo artigo 128, parágrafo 2, da Lei 4070/2012: quando parte de um imóvel é desapropriada, de modo que o valor da parte que permanece com o proprietário seja *significativamente* reduzido em relação à sua — ou secundário comprovadamente existente —, a decisão que determina a indenização poderá também estabelecer uma *indenização separada* (*idiaiteri apozimiosi*) para a parte remanescente, a ser paga juntamente com a indenização pela parte expropriada. O tribunal deve levar em consideração, em particular, o estado do imóvel antes e depois da desapropriação, o agravamento significativo de suas características geométricas e de sua exploração econômica e comercial, bem como se o dano à parte remanescente ocorrerá com certeza uma vez que a parte desapropriada seja separada. Um pedido de indenização separada é inadmissível, a menos que o proprietário o tenha apresentado previamente no procedimento administrativo de pré-avaliação (artigo 18, parágrafo 6, conforme alterado).

Quem avalia. Duas etapas: uma administrativa e outra judicial. Após a declaração da desapropriação, uma comissão (artigo 15) — presidida pelo chefe da *Ktimatiki Ypiresia local* , o serviço estadual de terras da prefeitura, com um funcionário da área de finanças públicas e um perito — estima o valor do imóvel expropriado e de qualquer indenização separada nos termos do artigo 13, parágrafo 4. Desde a Lei 4070/2012, em desapropriações de grande importância econômica, qualquer uma das partes pode, em vez disso ou paralelamente, obter um laudo de avaliação de um avaliador certificado independente (*Anexartitos Pistopoiimenos Ektimitis*); a legislação exige que esse laudo abranja o valor total dos imóveis desapropriados, a redução de valor das partes remanescentes e a existência ou não de benefício para os proprietários vizinhos (*parodioi idioktites*) nos termos da Lei 653/1977 — a lei especial de obras rodoviárias segundo a qual os proprietários vizinhos que se beneficiam da obra podem ser cobrados, um mecanismo de valorização externo ao código que este departamento não consultou. A estimativa não vincula nenhum tribunal. Na falta de acordo, a indenização é fixada judicialmente: nos termos do artigo 19, parágrafo 1, é competente para a determinação *provisória* o tribunal de primeira instância com um único juiz (*monomeles protodikeio*) do distrito onde se localiza o terreno objeto de desapropriação, ou sua maior parte; nos termos do artigo 20, parágrafo 1, é competente para a decisão *definitiva* o tribunal de apelação (*efeteio*) daquela região, ao qual o recurso deve ser interposto no prazo de trinta dias a partir da notificação da decisão de primeira instância; o artigo 21 permite que o pedido de decisão definitiva seja apresentado diretamente ao tribunal de apelação, caso não haja nenhum pedido provisório pendente. Não cabe recurso contra a decisão provisória; a decisão final está sujeita a recurso de cassação (*anairesi*) — revisão pelo Supremo Tribunal apenas quanto a erros de direito, e não quanto aos fatos — nos termos do artigo 22.

Implicações para os avaliadores. A regra grega da data é incomum no sentido de que se refere: não à declaração, à notificação ou à expropriação, mas ao tribunal — o valor é considerado na data da própria audiência, e a Constituição determina qual audiência deve ser considerada quando as duas etapas se distanciam por mais de um ano. Uma instrução deve, portanto, indicar para qual audiência está sendo preparada, e um laudo elaborado para a fase provisória não serve automaticamente para a fase final. O critério probatório está codificado como comparação com imóveis adjacentes e do mesmo tipo no momento crítico, de modo que o conjunto comparável é delimitado por lei tanto em

tipo quanto em local; e a exclusão está vinculada à publicação do próprio ato de desapropriação, com a limitação causal — e somente por causa dela — desempenhando a função que uma definição de empreendimento desempenha em outros contextos. Em uma desapropriação parcial, a indenização separada pela parte remanescente deve ser reivindicada na fase administrativa; caso contrário, a ação judicial será inadmissível.

***StE* 1034/2025 — uma restrição revogada após trinta e quatro anos.** O Conselho de Estado (*Symvoulio tis Epikrateias*) liberou a faixa interior de um imóvel à beira-mar na Coríntia de uma restrição de 1991 após trinta e quatro anos, permanecendo a própria zona costeira como de domínio público. Uma reserva que nunca se transforma em desapropriação é um problema de avaliação comum — o terreno não é nem adquirido nem livre — e a resposta grega é que ela não pode ser mantida indefinidamente.

Fonte — *StE* 1034/2025, relatório (lido em grego): `https://www.ot.gr/2025/06/27/oikonomia/ste-apeleythero si-periousias-epeita-apo-34-xronia/`.

Nota de verificação — O texto constitucional foi consultado na publicação codificada do Diário Oficial (FEK A' 211, 24.12.2019, Imprensa Nacional, `et.gr`); a Lei 2882/2001 em seu texto original do Diário Oficial (FEK A' 17, 6.2.2001); e as alterações da Lei 4070/2012 no FEK A' 82, 10.4.2012, todas obtidas por meio da API de download do site `et.gr`. Os artigos 13, 15, 19, 20, 21 e 22 foram consultados na versão de 2001, e as substituições de 2012 dos artigos 13(2), 13(4) e 15(6) no texto de 2012; as alterações a essas disposições após 2012, se houver, não foram verificadas exaustivamente, uma vez que a Grécia não publica nenhuma consolidação oficial gratuita. A Lei 653/1977 é relatada por meio de referência indireta a partir de sua citação no artigo 15(6), conforme alterado. Quanto à jurisprudência, apenas *o StE* 1034/2025, mencionado acima, foi incluído, e foi lido em uma reportagem da imprensa, e não no texto da decisão.

Fonte — Greek, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: *Syntagma tis Elladas* (FEK A' 211/24.12.2019); N. 2882/2001, *Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton* (FEK A' 17/6.2.2001); N. 4070/2012, arts. 128–131 (FEK A' 82/10 de abril de 2012), Diário Oficial da Imprensa Nacional PDFs, `https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017`

Chipre — valor de mercado conforme a notificação, fixado pelo tribunal civil

O texto constitucional. O artigo 23 da Constituição permite a desapropriação compulsória (*anagkastiki apallotriosis*) pela República, por uma autoridade municipal ou por um órgão de direito público ao qual esse direito tenha sido concedido por lei, e estabelece a regra de indenização como condição do próprio poder, no parágrafo 4, alínea c): somente "mediante pagamento em dinheiro e antecipado de uma indenização justa e equitativa" (*dikaia kai eulogos apozimiosis*) "a ser determinada, em caso de desacordo, por um tribunal civil" (*politikon dikastirion*). O parágrafo 3 aplica uma regra paralela às restrições e limitações: qualquer condição, restrição ou limitação que diminua significativamente o valor econômico do imóvel implica indenização justa, novamente fixada por um tribunal civil em caso de desacordo. O parágrafo 5 acrescenta uma cláusula de reoferta: o imóvel adquirido compulsoriamente só pode ser utilizado para a finalidade para a qual foi expropriado e, se essa finalidade não for alcançada no prazo de três anos, a autoridade adquirente deve reoferecer o imóvel pelo preço de aquisição. O parágrafo 11 concede a toda pessoa interessada o direito de recorrer ao tribunal, com efeito suspensivo sobre o processo de aquisição, e prevê a possibilidade de recurso.

A lei. A lei geral a que se refere o artigo 23, parágrafo 4, alínea a), é a Lei nº 15/1962, *O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962* — a Lei de Expropriação Compulsória de — conforme consta no texto consolidado no CyLaw, que registra as leis de alteração de 25/1983 a 61(I)/2014. A

Parte III regula a indenização: a autoridade adquirente deve negociar uma indenização acordada no prazo de catorze meses a partir da publicação do edital de aquisição; caso contrário, deve apresentar imediatamente sua própria estimativa (artigo 8); o proprietário pode aceitar a oferta sem prejuízo de uma decisão judicial, desde que o imóvel seja registrado em nome da autoridade imediatamente e que a ação seja ajuizada no prazo de setenta e cinco dias (artigo 8º, parágrafo 2º); e, na ausência de acordo, a autoridade ou qualquer pessoa interessada pode requerer ao tribunal que determine — e, quando apropriado, distribua — a indenização (artigo 9º). O "tribunal" é definido no artigo 2º como o Tribunal Distrital competente (*Eparchiakon Dikastirion*). A lei não menciona nenhuma câmara de arbitragem nem tribunal administrativo: a avaliação é feita por acordo ou pelo tribunal civil, conforme exige o artigo 23(4)(c).

As regras de avaliação. A Seção 10 estabelece as regras (*kanones*) pelas quais a indenização é calculada. A regra (a) define a base e a data em uma única frase: o valor do imóvel é considerado o montante que ele teria alcançado *se fosse vendida voluntariamente no mercado livre no momento da publicação do edital de aquisição relevante* (*ean epoleito ekousios en ti eleuthera agora kata ton chronon tis demosieuseos tis oikeias gnostopoiiseos apallotrioseos*). As demais regras qualificam esse valor; as designações dos itens transliteram as letras do alfabeto grego presentes na própria lei — *st* (stigma) é a sexta letra-número, *z* (zeta) a sétima, *i* (iota) a décima, *ib* (iota-beta) a décima segunda e *id* (iota-delta) a décima quarta — portanto, os espaços em branco indicam regras não reproduzidas aqui:

(b) o fato de a aquisição ser compulsória não é levado em conta de forma alguma — exceto quando a aquisição se destina para fins de mineração;

(c) quando o imóvel já estava na posse da autoridade adquirente por força de uma lei de requisição, as obras, acréscimos, desenvolvimento ou melhorias realizadas durante a posse da autoridade não são levadas em conta;

(d) a adequação especial do imóvel a uma finalidade é desconsiderada se tal finalidade só puder ser realizada no exercício de poderes legais, ou se não houver mercado para ela além das necessidades especiais de um comprador específico ou das necessidades da autoridade adquirente;

(e) qualquer aumento de valor decorrente de um uso que possa ser restringido pelo tribunal, ou que seja ilegal ou prejudicial à saúde, é desconsiderado;

(st) quando apenas parte de um imóvel é adquirida, é levado em conta qualquer *aumento ou diminuição* , causado pela aquisição, no valor de outros imóveis detidos pelo proprietário juntamente com a parte adquirida — uma regra bidirecional segundo a qual a valorização do terreno retido é compensada e sua desvalorização é compensada;

(z) o prejuízo sofrido pelo proprietário em decorrência da separação (*diachorismos*) da parte retirada de outro imóvel detido em conjunto com ela também é calculado;

(i) quando o imóvel era, e se não fosse pela aquisição teria continuado a ser, destinado a um fim para o qual não há demanda geral ou mercado, a indenização pode, se houver intenção genuína de reposição em outro local, ser avaliada com base no custo razoável de reposição equivalente — indenização pelo custo de substituição de um imóvel sem mercado, destinado a finalidade especial, por uma instalação equivalente, o análogo da abordagem de custo para tal imóvel;

(ib) quando um negócio, atividade comercial ou profissão era exercido, a perda sofrida diretamente

pela perda da posse é levada em consideração;

(id) a indenização vence juros simples à taxa de três por cento ao ano a partir da publicação do edital de desapropriação até o pagamento; para editais publicados antes da emenda de 2014 (Lei 61(I)/2014), a alíquota anterior de nove por cento continua a vigorar até a entrada em vigor da emenda.

Uma frase final determina que, para as regras de desapropriação parcial (st) e (z), sejam levados em consideração os fatos existentes no momento da publicação do edital de desapropriação — a mesma data da regra (a). A seção não contém nenhuma cláusula geral que desconsidere o valor atribuível ao empreendimento subjacente da autoridade adquirente como tal; das regras citadas, apenas a (c) (obras do período de requisição) e a (d) (adequação especial) abordam o valor derivado do projeto, e cada uma delas se limita ao caso especificado.

Tribunal Constitucional Supremo, Christodoulos Karmiotis Ltd contra a República de Chipre (Ministério da Educação e Cultura), recursos contra as decisões n.ºs 5/16 e 104/19 do Tribunal Administrativo, de 12 de maio de 2025. Os imóveis da empresa em Limassol — local onde fica o cinema REGAL, com edifícios tombados adjacentes — foram objeto de uma notificação de desapropriação em 22 de maio de 2009 e de uma ordem de desapropriação em 11 de dezembro de 2009, para uso como centro cultural da Universidade de Tecnologia de Chipre. O recurso da empresa contra a ordem, interposto em 2010, ainda estava pendente quando, em 2016, a autoridade revogou a ordem nos termos do artigo 7 da Lei 15/1962, sendo a revogação publicada no Diário Oficial de 1º de julho de 2016. O Tribunal Administrativo então indeferiu o recurso por extinção do objeto, sustentando que a empresa não havia demonstrado um dano residual (*kataloipo zimias*) que justificasse a continuação do processo, com condenação nas despesas.

O Supremo Tribunal Constitucional (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*), atuando em sua jurisdição transitória de segunda instância, anulou essa decisão por maioria (Juiz Kalligerou, com o apoio do Juiz Santis; Juiz Oikonomou, em dissidência). A maioria aceitou — citando a decisão do Pleno no caso *Michaelides v. Procurador-Geral* (1984) 3 CLR 1956, a jurisprudência do Conselho de Estado grego e o Tribunal de Estrasburgo — que, a partir da notificação de desapropriação e enquanto a ordem de desapropriação permanecesse em vigor antes de sua revogação, o gozo e a exploração do imóvel eram restringidos por força de lei: enquanto uma ordem de aquisição estiver em vigor, o proprietário não pode alienar ou onerar o imóvel, nem realizar obras nele. Um interesse legítimo especial na continuação do processo de anulação permaneceu, portanto, após a revogação, consistindo na proteção judicial em relação a essas restrições — que duraram sete anos —— juntamente com a questão das custas; se a indenização é de fato devida, e em que valor, cabe ao tribunal civil decidir caso a anulação seja concedida, nos termos do artigo 146, parágrafo 6º, da Constituição, que confere à pessoa prejudicada por um ato anulado em recurso o direito a indenização justa e equitativa, determinada pelo tribunal. O recurso foi ordenado a prosseguir perante o Tribunal Administrativo, com composição diferente. O tribunal também deferiu o recurso acessório (n.º 5/16) contra uma recusa interlocutória de produção de provas, sustentando que o requerente pode apresentar provas em apoio aos fundamentos de anulação por erro de fato ou falta de devida investigação. A opinião dissidente teria exigido que a empresa demonstrasse, pelo menos, um dano residual prima facie e advertiu contra o reconhecimento de um dano indenizável *per se* na mera restrição.

Implicações para os avaliadores. A decisão não estabelece nenhuma indenização; o que ela determina é que uma aquisição revogada ainda pode gerar um trabalho de avaliação. O imóvel objeto da avaliação não é o imóvel, mas a restrição: a perda decorrente de sete anos em que uma ordem

aparentemente legítima impediu a venda, a oneração e as obras. Trata-se de uma questão de indenização remetida ao tribunal civil, e sua quantificação — utilidade e comercialização reduzidas durante um período definido, com o imóvel, em última instância, mantido pelo proprietário — está mais próxima da prática relacionada a arrendamentos e danos por afetação prejudicial (o "prejuízo prejudicial" é uma indenização pela desvalorização do terreno que o proprietário mantém; nos Estados Unidos, indenização por desligamento ou indenização ao remanescente) do que à regra do mercado aberto da seção 10(a).

Tribunal de Apelação, Bank of Cyprus Public Co Ltd contra Diretor do Departamento de Terras e Levantamentos Topográficos (Paphos) e outros, Recurso Cível nº 285/2018, 20 de junho de 2024. O Tribunal de Apelação, por unanimidade (*Efeteio*, jurisdição civil: Juízes Kitsios, Ampizas e Toumazi) declarou que as disposições relativas aos "compradores em situação de impasse" da Parte VIB da Lei 9/1965 sobre Bens Imóveis (Transferência e Hipoteca), inseridas pela Lei 139(I)/2015 — nos termos da qual o Diretor poderia transferir a titularidade para um comprador que tivesse pago integralmente ao vendedor e eliminar ou quitar uma hipoteca registrada antes do depósito do contrato do comprador — não constituíram uma restrição permitida do direito de propriedade do credor hipotecário nos termos do artigo 23(3), mas sim sua abolição; e, uma vez que a privação do imóvel só se justifica nos termos do artigo 23(4) por meio de expropriação contra indenização justa e equitativa, da qual a lei não previa nenhuma (não se qualificando como tal a possibilidade de transferir a hipoteca para outro imóvel do vendedor), as disposições eram inconstitucionais. O legislador respondeu com a Lei 110(I)/2025 (Diário Oficial, Parte I(I), n.º 5045, 4 de julho de 2025), cujo preâmbulo cita o Recurso Cível nº 285/2018 e sua decisão nos termos, e restabelece um procedimento para compradores em situação de impasse, destinado a equilibrar os direitos constitucionais do comprador, do vendedor e do credor hipotecário.

Nota de verificação — A Constituição e a Lei 15/1962 foram consultadas nos textos consolidados em grego publicados pela CyLaw, o banco de dados jurídico da Ordem dos Advogados de Chipre ; os textos do Diário Oficial não foram consultados, portanto as citações legislativas baseiam-se nessa consolidação (alterações registradas na Lei 61(I)/2014). Ambas as decisões foram lidas na íntegra no relatório da CyLaw: o acórdão Karmiotis no banco de dados do Supremo Tribunal Constitucional, o acórdão do Banco de Chipre no banco de dados do Tribunal de Apelação. A Lei 110(I)/2025 foi lida no PDF do Diário Oficial, conforme republicado pela CyLaw. As traduções para o inglês das disposições e decisões em grego são de autoria deste departamento. Não foi localizada nenhuma decisão que fixasse indenização nos termos do artigo 10 entre 2024 e 2026.

Fonte — Greek, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: *A Lei sobre Expropriação Compulsória de 1962* (N. 15/1962), texto consolidado, e as decisões citadas, CyLaw (Ordem dos Advogados de Chipre),
`http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html`

Malta — a portaria foi revogada, o Conselho foi mantido

Primeiro, uma correção. A lei há muito citada como referência para a expropriação em Malta, a Lei de Expropriação de Terras (para Fins Públicos) (Cap. 88, em vigor desde 1935), não é mais a lei vigente. O portal oficial a registra como "Revogada; no entanto, por favor, consulte o artigo 84 da Lei XVII de 2017", com vigência a partir de 25 de abril de 2017. A lei vigente é essa Lei: a **Lei de Terras do Governo , Capítulo 573 das Leis de Malta** (Lei XVII de 2017, conforme alterada pelo Aviso Legal 212 de 2023), que regula a aquisição de terras para fins públicos, mantém a Comissão de Arbitragem Fundiária e transfere para si os processos pendentes e as aquisições inacabadas iniciadas nos termos da Portaria.

O texto constitucional. Artigo 37, parágrafo 1, da Constituição: nenhum imóvel, de qualquer natureza, poderá ser expropriado, e nenhum interesse ou direito sobre um imóvel poderá ser adquirido compulsoriamente, exceto quando houver disposição em lei aplicável a tal expropriação ou aquisição — *(a)* "para o pagamento de indenização adequada"; *(b)* garantindo a qualquer pessoa que reivindique tal indenização "o direito de acesso a um tribunal independente e imparcial, estabelecido por lei" para determinar seu direito sobre o imóvel, o valor de qualquer indenização e o pagamento da mesma; e *(c)* garantindo o direito de recurso contra essa decisão perante o Tribunal de Apelação. Uma cláusula restritiva permite ao Parlamento, em casos especiais de interesse nacional, estabelecer por lei os critérios — os fatores e outras circunstâncias — pelos quais a indenização deverá ser determinada.

Procedimento previsto no Cap. 573. A aquisição tem início com uma declaração do presidente do Conselho de Governadores da Autoridade Fundiária de que o terreno é necessário para fins públicos (artigo 38), publicada no Diário Oficial e em dois jornais. A Declaração deve indicar o valor da indenização que a autoridade está disposta a pagar e deve ter anexada uma avaliação elaborada nos termos da lei e uma planta do local (artigo 39, parágrafo 2). Um proprietário que contestar a indenização deve recorrer à Comissão de Arbitragem Fundiária; o pedido deve, sob pena de nulidade, indicar a indenização que o requerente considera devida e deve ser apresentado no prazo de cinco anos a partir da publicação da declaração; caso contrário, o proprietário ficará com os valores depositados e os juros (artigo 55). A Comissão é composta por um presidente que ocupa ou ocupou o cargo de juiz, ou ocupa o cargo de magistrado, nomeado pelo Presidente de Malta, atuando com a assistência de um Painel de *periti* — avaliadores credenciados nos termos da Lei dos Periti (Cap. 390) com pelo menos sete anos de experiência profissional, igualmente nomeados pelo Presidente (artigo 56); as normas do Código de Organização e Processo Civil aplicam-se aos seus procedimentos. Qualquer parte prejudicada por uma decisão da Comissão nos termos da Lei pode recorrer ao Tribunal de Apelação (Jurisdição Superior) no prazo de vinte dias (artigo 74), em conformidade com o artigo 37(1)(c) da Constituição.

As regras de avaliação. Artigo 61(1), para aquisição por compra definitiva, determina que a Comissão aja de acordo com as seguintes regras, citadas do texto consolidado em inglês: *(a)* "não será concedido qualquer abatimento pelo fato de a aquisição ser compulsória"; *(b)* "o valor do terreno deverá, sujeito ao disposto a seguir, ser considerado como o valor que o terreno poderiam alcançar se fosse vendido no mercado aberto por um vendedor disposto a de forma voluntária"; e *(c)* "o valor do terreno é o valor que o terreno possui no período de publicação da Declaração, atualizado ao longo dos anos de acordo com o índice de inflação publicado no anexo da Portaria de Habitação (Desregulamentação)" (Cap. 158), "e independentemente de quaisquer benfeitorias ou obras realizadas por uma autoridade competente". Quando a aquisição for apenas da posse e do uso, o aluguel de aquisição é o valor que o terreno poderia esperar obter se fosse arrendado no mercado aberto por um proprietário disposto a isso (artigo 61(2)). O Conselho poderá acrescentar juros simples de 8% sobre a indenização final a partir da data de apresentação do pedido pelo proprietário (artigo 61, § 3), e qualquer indenização devida além do depósito deverá ser paga no prazo de três meses a partir de sua determinação (artigo 62).

Expropriações parciais. A Lei regula as expropriações parciais ao limitar o que pode ser expropriado, em vez de recorrer a uma fórmula de indenização por desmembramento. Um proprietário não pode ser obrigado a vender apenas parte de uma casa ou outro edifício se estiver disposto e for capaz de vender o todo (artigo 46). Um proprietário não pode ser obrigado a vender apenas

uma parte de um terreno se a parte restante tiver menos de duzentos e vinte metros quadrados, ou se, na opinião da Comissão, o restante deixasse de ser adequado para construção; nesses casos, a autoridade deve adquirir o terreno inteiro, a menos que o proprietário possua terrenos adjacentes e a Conselho declarar o contrário (artigo 47). Tampouco se pode exigir que um proprietário transfira uma parcela superior a três quartos de qualquer terreno quando a parte restante tiver menos de mil cento e vinte e quatro metros quadrados e o proprietário não possuir terrenos adjacentes (artigo 48). Não foi encontrada nenhuma disposição do Cap. 573 que conferisse uma rubrica indenizatória por desmembramento ou prejuízo ao terreno retido, nem foi encontrada qualquer compensação por valorização.

Declarações antigas. Para terrenos registrados por meio de Declarações que são anteriores à Lei, os artigos 63 a 66 prevêem medidas corretivas perante a mesma Comissão: revogação de uma Declaração não utilizada por mais de dez anos, com indenização por danos, tanto materiais quanto morais, referentes aos anos de inatividade; conclusão compulsória da compra pelo valor que o terreno possuía no período de publicação da Declaração, atualizado pelo índice de inflação do Cap. 158, novamente com indenização por danos materiais e morais por atraso excessivo; e, caso tenha sido emitida uma notificação de compra nos termos da antiga Portaria e esta tenha sido contestada, indenização fixada pela Comissão no valor vigente na data da Declaração, indexado conforme acima, limitada, na parte inferior, pelo valor da notificação de compra e, na parte superior, pelo valor reivindicado pelo próprio proprietário (artigo 65, parágrafo 6), com juros de 8% a contar da publicação da Declaração (artigo 66).

Implicações para os avaliadores. Três características definem a normativa maltesa. A base é o valor de mercado em condições de venda voluntária, com a coação expressamente excluída, mas a disciplina relativa à data é incomum: o valor é considerado na data de publicação da Declaração e, em seguida, transportado para o pagamento não por reavaliação, mas por meio de um índice legal específico — de modo que o parecer do avaliador se refere à data da Declaração, e tudo o que vier a seguir é um cálculo prescrito pela tabela do Cap. 158. A exclusão é restrita: melhorias ou obras realizadas por uma autoridade competente, nada além disso. E a função pericial está integrada ao tribunal — os peritos da Comissão auxiliam diretamente o árbitro — de modo que uma avaliação privada é apresentada como prova da parte perante um órgão que dispõe de sua própria avaliação.

Nota de verificação — A Constituição foi consultada no PDF consolidado publicado pelo portal do Ministério da Justiça `legislation.mt` (data de referência 28 de julho de 2026, em vigor); a Lei das Terras do Governo no PDF do Cap. 573 (data de 19 de setembro de 2023, em vigor, refletindo a L.N. 212 de 2023); a revogação do Cap. 88 a partir do registro de status desse capítulo no mesmo portal. O Artigo 84 da Lei XVII de 2017 (a disposição revogatória) não consta do PDF consolidado do Cap. 573 e não foi lido separadamente. As leis maltesas são publicadas em maltês e em inglês; o texto em inglês foi lido na íntegra. Nenhuma decisão da Comissão de Arbitragem Fundiária ou do Tribunal de Apelação nos termos do Cap. 573, nem nenhum acórdão constitucional de 2024–2026 sobre indenização por desapropriação, foi localizado a partir de uma fonte primária nesta verificação; nenhum foi relatado.

Fonte — Constituição de Malta e Lei de Terras do Governo (Cap. 573), textos consolidados em inglês, Governo de Malta, `https://legislation.mt/eli/const/eng` e `https://legislation.mt/eli/cap/573/eng`; status do Cap. 88: `https://legislation.mt/eli/cap/88/eng`.

Polônia — preços de transação e o avaliador credenciado

Artigo 134 da Lei de Administração Imobiliária. A indenização por desapropriação baseia-se no *valor de mercado* estimado do imóvel (*ustawa o gospodarce nieruchomościami* de 21 de agosto de 1997, art. 134, § 1). Na determinação desse valor, leva-se em consideração, em particular, o tipo

do imóvel, sua localização, modo de uso, destinação urbanística, condição e os preços vigentes no mercado imobiliário.

O Artigo 134, parágrafos 3 e 4, acrescenta uma regra de uso alternativo que favorece o proprietário: o valor é determinado de acordo com o uso atual do imóvel, a menos que a destinação urbanística compatível com a finalidade da desapropriação aumente seu valor; nesse caso, prevalece o valor mais alto.

Duas características da norma polonesa merecem destaque. O valor de mercado é determinado com base nos preços *de transação* de imóveis comparáveis e, expressamente, não nos preços de venda solicitados. E quando imóveis do tipo relevante não aparecem de forma alguma no mercado, e somente nesse caso, um valor de reposição (*wartość odtworzeniowa*) é determinado, por meio da avaliação do terreno separadamente de suas partes constituintes — edifícios, instalações, plantações e culturas.

A avaliação é de autoria de um avaliador imobiliário (*rzeczoznawca majątkowy*), um avaliador imobiliário licenciado, e é apresentada na forma de um relatório de avaliação formal (*operat szacunkowy*), um relatório de avaliação cujo conteúdo é regulamentado.

Implicações para os avaliadores. A exclusão dos preços de venda solicitados é uma regra probatória estabelecida na lei e faz parte do material reunido nesta edição sobre a seleção de imóveis comparáveis como uma questão de direito (compare os artigos sobre a Índia e Taiwan em outras partes desta edição): A Polônia define o que pode ser considerado prova de preço, retirando do critério do avaliador algo que as normas profissionais em outros lugares deixam a critério dele.

A subordinação do valor de reposição é igualmente explícita. Não se trata de uma das três abordagens a serem reconciliadas, mas de uma alternativa disponível apenas quando o mercado não se pronuncia — o que constitui uma resposta legislativa à questão da reconciliação que o departamento " *Foundations*" trata como uma questão de julgamento profissional.

Não verificado. O "*użytkowanie wieczyste*" da Polônia — usufruto perpétuo (sendo o usufruto um direito de direito civil de usar e auferir os rendimentos de um imóvel alheio sem ser seu proprietário; a forma perpétua em terras do Estado é funcionalmente semelhante a um arrendamento de longo prazo, um ativo perecível avaliado com base no prazo restante), um direito real de usufruto em terras de propriedade do Estado estruturalmente comparável ao *hak guna bangunan* da Indonésia e ao *concession perpétuelle* do Congo — tem sido objeto de conversão legal em propriedade plena. O departamento não estabeleceu a posição atual e não a relata.

Fonte — Polish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Comentário de um profissional polonês sobre o art. 134 da Lei de Gestão Imobiliária, `https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/`

NSA I OSK 18/22 — uma questão submetida a sete juízes. Em 29 de outubro de 2025, o Naczelny Są d Administracyjny encaminhou a um painel de sete juízes a questão de como deve ser avaliado um terreno expropriado nos termos da lei especial de estradas, quando este não possuía destinação no plano de ordenamento local na data do ZRID . Ainda não foi emitida nenhuma resposta. O encaminhamento é relatado porque a questão é central na expropriação na Polônia: quando o plano não se pronuncia, o "*operat szacunkowy* " não dispõe de zoneamento para determinar o preço, e a prática se divide quanto à escolha entre considerar o uso rodoviário, o uso da área circundante ou nenhum dos dois.

NSA I OSK 760/22 — o caso "*operat* ", que serviu de base para sua resposta. A indenização por terras desapropriadas para a construção de uma estrada, nos termos do procedimento ZRID, foi anulada porque o avaliador inferiu que a destinação para estrada reduzia o valor com base apenas nos preços unitários médios — 125,87 zł por metro quadrado para terrenos de serviço contra 43,18 para terrenos de via — sem jamais ter avaliado a parcela sob ambas as designações. Os imóveis comparáveis foram listados por área e preço, sem descrição a partir da qual se pudesse verificar a semelhança nos termos do artigo 4(16) da Lei de Gestão Imobiliária. O tribunal reafirmou que a indenização corresponde ao valor de mercado, sem qualquer compensação pela perda do "potencial de investimento" e sem qualquer compensação pela diminuição do valor residual.

NSA I OSK 358/23 — a cláusula deve constar no relatório. Um *operat* de fevereiro de 2020 não poderia sustentar uma indenização mais de doze meses depois, pois a confirmação da atualidade exigida pelo artigo 156(4) deve constar no relatório juntamente com a análise que a fundamenta. Uma carta separada intitulada "cláusula de confirmação da atualidade" não é suficiente. Uma avaliação tem prazo de validade legal na Polônia, e prorrogá-lo é um ato de avaliação, não de administração.

Fonte — NSA I OSK 18/22, banco de dados oficial (em polonês): `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/702694F04A`; NSA I OSK 760/22, CBOSA (oficial, em polonês): `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/B67C697C3F`; NSA I OSK 358/23, CBOSA (em polonês): `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/D924ED6D68`.

Tchequia — o maior dos dois preços

Lei nº 184/2006 Sb. A desapropriação é regulamentada pela Lei n.º 184/2006 Sb. (Sb., *Sbírka zákonů* , a coletânea de leis da República Tcheca): é permitida apenas para fins previstos em lei e mediante indenização, atualmente fixada no *cena obvyklá* — o preço usual, ou seja, o preço de mercado. A definição não consta da lei de desapropriação em si, mas em § 2 da Lei nº 151/1997 Sb. sobre a avaliação de imóveis, à qual se refere a nota de rodapé 7 da lei de desapropriação: o preço que seria alcançado na venda de um imóvel idêntico ou comparável no comércio normal no país na data da avaliação, levando em conta todas as circunstâncias capazes de afetar o preço, mas *excluindo* circunstâncias extraordinárias de mercado, relações pessoais entre as partes e apego especial (*zvláštní obliba* — o valor de afeto especial , o apego pessoal ou sentimental do proprietário).

A regra específica diz respeito ao que ocorre a seguir. Nos termos do artigo 10(4) da Lei de Expropriação de Imóveis (§), dois valores são apurados — o valor de mercado (*cena obvyklá*) e o valor de mercado ajustado (*cena zjištěná*), o preço determinado administrativamente, calculado nos termos do Decreto nº 441/2013 — e a indenização é paga com base *no valor mais alto entre os dois*. Nos termos do artigo 10, parágrafo 5, da Lei n.º §, o imóvel é avaliado de acordo com seu estado real na data do pedido de desapropriação, desconsiderando-se a valorização ou desvalorização relacionada ao objeto da desapropriação. O laudo pericial que fixa a indenização é, nos termos do artigo 20(1) da Lei de Desapropriação (§), aquele elaborado a pedido do proprietário, caso este o apresente à autoridade de desapropriação no prazo de trinta dias a partir da notificação do início do processo, e, caso contrário, aquele elaborado a pedido do desapropriante. Uma proposição de que a valorização futura decorrente de uma alteração na documentação de planejamento possa ser levada em consideração na determinação do preço usual é relatada em comentários de profissionais da área; ela não foi verificada em relação a nenhuma decisão e entra em conflito com § 10(5).

Implicações para os avaliadores. A República Tcheca resolve a incerteza quanto ao valor em favor do proprietário *por meio de uma formulação legal*, e não por critério discricionário: a indenização é garantida pelo valor mais alto entre o preço de mercado e o preço administrativo.

O ponto distintivo está na orientação da garantia: aqui, a figura administrativa funciona como um piso para a indenização, e não como uma condição padrão a ser substituída. O proprietário não pode ficar em situação pior do que a prevista pelo cálculo administrativo e pode ficar em situação melhor se o mercado assim o permitir.

Fonte — Czech, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei nº 184/2006 Sb. e Lei nº 151/1997 Sb., versão consolidada (zakonyprolidi.cz), `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184`

Hungria — é preciso apresentar a fundamentação

Lei CXXIII de 2007. A aquisição é realizada mediante indenização integral, imediata e incondicional. O valor é determinado com base em laudo pericial obtido previamente, sendo que a autoridade de desapropriação nomeia o perito. O laudo deve ser elaborado na estrutura e com o conteúdo de dados prescritos por regulamento específico, e deve expor *o método de deliberação e os critérios levados em consideração*. Em caso de impugnação administrativa, o *törvényszék* — o tribunal regional — da localidade em que o imóvel está situado tem jurisdição e deve decidir com base na lei, por meio de sentença provisória, no prazo de dois meses; quando for necessária a nomeação de um perito forense, no prazo de um mês a partir da apresentação do parecer pericial.

Implicações para os avaliadores. A obrigação de apresentar o método de deliberação é uma versão codificada do que os tribunais de outros países exigem informalmente (ver os artigos sobre Marrocos, Dubai e Jordânia em outras seções desta edição). A Hungria chega ao mesmo resultado ao prescrever o formato do relatório. Uma conclusão sem fundamentação apresentada não apenas tem pouco poder de persuasão, mas também não cumpre as exigências legais.

Fonte — Hungarian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei CXXIII de 2007 sobre desapropriação, texto consolidado (net.jogtar.hu), `https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv`

Romênia e Moldávia

Romênia: Lei 255/2010. A oferta do expropriante é determinada por um laudo de avaliação baseado nas tabelas de avaliação notariais (*grile notariale* — tabelas padronizadas de valores imobiliários utilizadas na prática notarial) elaboradas para as câmaras de notários públicos (artigos 5, parágrafo 1, e 11, parágrafos 8 e 9, da Lei 255/2010). As provas de mercado são apresentadas na fase judicial, nos termos do artigo 26, parágrafo 2, da Lei 33/1994 , e o Supremo Tribunal de Cassação e Justiça (ÎCCJ; um tribunal de cassação, no modelo francês, analisa apenas erros jurídicos, não os fatos) , por meio da Decisão de Prejudicial (HP) nº 78/2021 (M.Of. — o *Monitorul Oficial* , o Diário Oficial da Romênia — 1185/15.12.2021), exige que os tribunais avaliem ambos. O Tribunal Constitucional (CCR), por meio da Decisão nº 482/2024 (17 de outubro de 2024; M.Of. 186/4 de março de 2025), declarou os artigos 11(6^1), 11(6^3) e 11(6^8)–(6^{10}) inconstitucionais; eles caducaram em 18 de abril de 2025. Nos termos do artigo 22(7), a indenização não pode ser inferior à oferta do desapropriante nem superior ao valor reivindicado. O avaliador deve ser membro da ANEVAR — o texto legal utiliza o nome antigo; o órgão é atualmente a Asociaţ ia Naţ ională Evaluatorilor Autorizaţ din Româ nia, a associação nacional de avaliadores autorizados. Um proprietário insatisfeito pode contestar o valor por conta própria na Justiça e está isento das custas judiciais ao fazê-lo (artigo 23, parágrafo 1); a isenção não se estende a disputas sobre a titularidade (artigo 23, parágrafo 2).

Implicações para os avaliadores. O sistema opera com base em duas fontes de evidência diferentes, em sequência: uma oferta administrativa vinculada às tabelas notariais e uma fase judicial na qual as evidências de mercado devem ser ponderadas em conjunto com elas. A margem prevista no artigo 22(7) — não menos do que a oferta, não mais do que a reivindicação — torna o próprio valor alegado uma decisão de avaliação. E a isenção de taxas elimina o impedimento financeiro para contestar o valor.

Fonte — Romanian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei 255/2010, texto consolidado (legislatie.just.ro, portal oficial; cópia arquivada via Wayback), `http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540`

Moldávia. A desapropriação por utilidade pública é regulamentada pela Lei n.º 488-XIV, de 1999. O departamento identificou a lei, mas não a examinou e não apresenta mais informações.

Eslovênia — uso designado e compensação em espécie

Indenização nos termos da ZUreP-3. A lei aplicável é a ZUreP-3, a lei de ordenamento territorial (Ur. l. RS — *Uradni list da República da Eslovênia*, diário oficial da Eslovênia — 199/2021). Nos termos do seu artigo 216, o proprietário tem direito a uma indenização adequada *ou a um imóvel substituto equivalente*. A indenização compreende o valor do imóvel desapropriado, pagamentos por danos e os demais custos relacionados à desapropriação (artigo 216, parágrafo 2); os itens de danos do artigo 216, parágrafo 3, são estruturas anexas, culturas destruídas ou reduzidas em terras agrícolas ou florestais, redução da receita de uma atividade comercial exercida no imóvel e outros danos a uma empresa registrada. Quando for concedido um imóvel substituto — a regra para uma residência e para imóveis que constituam o ativo principal de uma atividade profissional ou agrícola, a menos que o proprietário solicite o pagamento em dinheiro — o artigo 218, parágrafo 2, acrescenta os custos acessórios: custos de realocação, lucro cessante durante o período de realocação e qualquer diminuição no valor do imóvel remanescente. A fórmula do valor "de acordo com o uso efetivo" mais os custos acessórios, ainda repetida nos comentários, é a da revogada ZUreP-1 de 2002 (artigo 105, parágrafo 2); ela não consta da ZUreP-3.

Na data em questão, o artigo 327 — uma norma transitória, em vigor até que seja promulgada uma metodologia de avaliação — vincula os dados de avaliação ao *início* do processo de desapropriação. O imóvel é considerado em seu uso designado (*namenska raba*) naquela data e, quando a desapropriação se baseia em um ato de ordenamento territorial do Estado, no uso designado *antes* da entrada em vigor desse ato — o rezoneamento previsto no próprio empreendimento não é levado em conta. A lei não contém nenhum mecanismo legal que indexe o valor à data da sentença. Circula uma abordagem diferente com duas datas — avaliação na época em que o proprietário pôde constatar com certeza que a propriedade havia sido ou seria perdida, normalmente o dia em que a posse foi tomada, e depois valorizada (atualizada pela inflação) até a data da sentença — mas essa é uma interpretação jurisprudencial relatada por profissionais da área; nenhuma decisão foi verificada. A avaliação é realizada por avaliadores certificados (*pooblaščeni ocenjevalci*) ou por avaliadores juramentados (*sodni cenilci*) nos termos do artigo 49, aplicando-se normas profissionais de avaliação.

Implicações para os avaliadores. O ponto de referência legal é precoce — a data do início do processo — e os itens de danos enumerados fazem com que a instrução eslovena seja uma instrução sobre indenização, na qual o valor do imóvel, em seu uso designado e livre da lei de planejamento própria do empreendimento, constitui um dos itens. A disponibilidade de imóvel substituto em espécie

significa que a contraprestação pode ser, em vez disso, uma equivalência entre dois imóveis, em vez de uma quantia.

Fonte — Slovene, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), Ur. l. RS 199/2021, conforme promulgada; alterações posteriores não verificadas (uradni-list.si),
`https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3971`

Bulgária

Desapropriação para fins estatais e municipais. A base constitucional é o artigo 17, parágrafo 5, da Constituição: o imóvel só pode ser desapropriado com base na lei, somente quando a necessidade estatal ou municipal não puder ser satisfeita de nenhuma outra forma, e mediante indenização prévia e equivalente.

Fonte — Bulgarian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Constituição da República da Bulgária, artigo 17, parágrafo 5, texto consolidado,
`https://lex.bg/laws/ldoc/521957377`

Os detalhes legais a seguir são os descritos nos comentários dos profissionais da área; eles não foram verificados com base nas leis, que estavam indisponíveis até o momento da publicação. O órgão administrativo — no caso de desapropriações municipais, o prefeito — solicita uma avaliação de mercado a um avaliador imobiliário habilitado para determinar a indenização monetária equivalente. É levada em consideração a destinação do imóvel desapropriado antes de o plano diretor detalhado — o instrumento de planejamento em nível de lote que define o uso permitido — entrar em vigor, bem como os preços de mercado de imóveis com características semelhantes situados nas proximidades do imóvel que está sendo desapropriado. É possível recorrer à revisão judicial completa, inclusive quanto ao valor, e o tribunal pode corrigir o valor caso este não corresponda ao valor de mercado do imóvel.

Implicações para os avaliadores. A Bulgária exige indenização *antes* da desapropriação. E a orientação de avaliar com base na destinação vigente *antes* da entrada em vigor do plano de desenvolvimento detalhado constitui uma regra legal de desconsideração do empreendimento — sendo o empreendimento o projeto público subjacente à desapropriação, cujo efeito sobre o valor é ignorado na avaliação, o que a prática norte-americana denomina de regra da influência do projeto ou do escopo do projeto — resolvida por instrução legislativa, em vez de pela interpretação do que seria o objetivo público (compare o artigo sobre o " *Goldmate*" de Nova Gales do Sul em outra parte desta edição).

Eslováquia — o valor geral e um valor mínimo para a indenização

Lei nº 282/2015 Z.z. A desapropriação é regulada pela Lei nº 282/2015 Z.z. de 22 de setembro de 2015 (Z.z., *Zbierka zákonov*, a coleção de leis da Eslováquia): *Zá kon o vyvlastň ovaní pozemkov a stavieb a o nú tenom obmedzení vlastí ckeho prá va k nim a o zmene a doplnení niektorý ch zá konov* — a lei sobre a desapropriação de terrenos e edifícios e sobre a restrição compulsória do direito de propriedade sobre os mesmos, e sobre a alteração de certas leis. O texto lido é a versão consolidada em vigor a partir de 1º de abril de 2025 no portal oficial Slov-Lex, que considera seus documentos consolidados como juridicamente vinculativos. A desapropriação é permitida apenas na medida do necessário, no interesse público, para um fim estabelecido por lei, mediante indenização adequada (*primeraná náhrada*), e somente quando o objetivo não puder ser alcançado por acordo ou de outra forma (§ 2(1)).

A medida. De acordo com § 4(1), o proprietário desapropriado (*vyvlastnený*) tem direito a uma indenização adequada, a ser paga em dinheiro; de acordo com § 4(2), a indenização por meio da atribuição de um terreno substituto ou de uma estrutura substituta , quando possível e mediante consentimento do proprietário, tem precedência sobre o pagamento em dinheiro. A base está estabelecida em § 4(3): "Podkladom na urč enie ná hrady za vyvlastnenie je vš eobecná hodnota pozemku alebo vš eobecná hodnota stavby, alebo vš eobecná hodnota prá va zodpovedajú ceho vecné mu bremenu; tá sa určí na zá klade znalecké ho posudku nie starš ieho ako dva roky. Ná hrada za vyvlastnenie nesmie byť nižš ia ako vš eobecná hodnota urč ená znalecký m posudkom." — a base para a determinação da indenização é o valor geral (*všeobecná hodnota*) do terreno, da construção ou do direito correspondente a uma servidão, determinado com base em um laudo pericial (*znalecký posudok*) com no máximo dois anos; e a indenização não pode ser inferior ao valor geral assim determinado. A indenização também abrange os custos razoavelmente incorridos decorrentes da desapropriação (§ 4(6)–(7)): realocação de bens móveis ou culturas agrícolas, mudança de residência, sede ou local de negócios, realocação de infraestrutura técnica e custas judiciais, administrativas e notariais.

Quem realiza a avaliação e a que instância recorre-se em caso de contestação. A avaliação é de responsabilidade de um *znalec* — um perito juramentado inscrito na lista mantida nos termos da Lei nº 382/2004 Z. z. sobre peritos, intérpretes e tradutores — e o parecer pericial sobre o valor geral deve acompanhar o pedido de desapropriação (§§ 9, alínea 2, subalínea f)). A autoridade de desapropriação é o escritório regional (*regionálny úrad*) do Úrad pre územné plánovanie a výstavbu da República Eslovaca, o Escritório de Planejamento Espacial e Construção da República Eslovaca, atuando ele próprio em segunda instância (§ 7(1)–(2)). Na parte dispositiva da decisão de desapropriação, a autoridade, na falta de acordo, determina a indenização "v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote" — no valor correspondente ao valor geral com base no laudo pericial — e encaminha ao tribunal o pedido de indenização mais elevada sem interromper o processo (§ 13(3)(a)).

O decreto sobre a metodologia. Os métodos são estabelecidos pelo Decreto do Ministério da Justiça nº 492/2004 Z. z. (*Vyhláška o stanovenívšeobecnej hodnoty majetku* , o decreto sobre a determinação do valor geral dos imóveis), emitido nos termos do § 33(d) da Lei nº 382/2004 Z. z.; versão em vigor a partir de 1º de setembro de 2017, disponível no Slov-Lex. Seu Anexo 3 define o termo " ": "Vš eobecná o valor éý o últimoá o valor objetivoá o nehnuteľ ostí e stavieb, ktorá e é znalecký m odhadom ich najpravdepodobnejš ej ceny ku dň u ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľ nej ú ť až e, em uma venda honesta, queď o compradorú ou mesmo o vendedorá ouú ou sejaú a transaçãoť seja realizada com a devidač informaçãoť ou e cautelať ou e com a premissa de que ž o preço não seja influenciadoá por um incentivoú inadequado." — o valor objetivado resultante dos imóveis e obras, sendo a estimativa do perito quanto ao seu preço mais provável na data da avaliação, alcançável no mercado em condições de livre concorrência, em uma venda honesta, com comprador e vendedor agindo com a devida informação e cuidado e partindo do pressuposto de que o preço não é influenciado por um motivo indevido. O Anexo 3, então, prescreve quatro métodos — o método comparativo, o método combinado (para construções capazes de gerar renda de aluguel), o método de renda (para terrenos capazes de gerar renda) e o método de diferenciação local (*metóda polohovej diferenciácie*) — cuja seleção é feita, e justificada no relatório, pelo perito.

Data, restante e o que a lei não prevê. A lei não estabelece nenhuma data de avaliação: a única restrição temporal é que o laudo pericial não seja anterior a dois anos (§ 4(3), § 9(2)(f)), sendo que a definição do decreto se refere à data da avaliação (*ku dňu ohodnotenia*). Sobre desapropriações parciais, § 2(4) estende a desapropriação à parte remanescente do terreno ou da obra, caso o proprietário não possa utilizar o restante, ou só possa utilizá-lo com dificuldades desproporcionais, desde que o proprietário levante a questão como uma objeção, o mais tardar, na audiência oral; § 2(5) enumera as dificuldades (acesso obstruído, perda da forma de uso existente, perda de uma estrutura funcionalmente conectada, restrições às redes de serviços públicos), e a usabilidade do restante é avaliada com base em um parecer pericial. A lei não contém nenhuma regra de desconsideração do empreendimento nem nenhuma compensação por valorização: não foi encontrada nenhuma disposição determinando que o valor atribuível ao objetivo da desapropriação seja deixado de fora da conta, ou que o benefício para o terreno retido seja compensado com a indenização.

Implicações para os avaliadores. Três características do empreendimento eslovaco são de interesse profissional. O valor geral indicado no parecer pericial constitui um piso legal — a indenização não pode ficar abaixo dele — de modo que a contestação perante a autoridade só pode resultar em um valor superior, e uma reivindicação por valor maior é encaminhada ao tribunal enquanto o próprio processo de desapropriação segue adiante. A regra da validade de dois anos substitui a data de avaliação, deixando a data a cargo do laudo do perito. E a definição que o perito aplica é o preço mais provável objetivado pelo decreto, sendo que a seleção do método — comparativo, combinado, de renda ou de diferenciação locacional — é expressamente uma escolha justificada do perito.

Nota de verificação — As disposições legais acima foram comparadas com os PDFs consolidados do Slov-Lex de ambos os instrumentos (marcados como juridicamente vinculativos para a lei; o documento consolidado do decreto também contém a nota de conteúdo vinculativo em sua versão atual). Não foi localizada nenhuma decisão de um tribunal eslovaco dos anos de 2024 a 2026 sobre indenização por desapropriação: os bancos de jurisprudência não estavam disponíveis para pesquisa no momento da publicação, e nenhuma decisão é relatada aqui.

Fonte — Slovak, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei nº 282/2015 Z.z. e Decreto 492/2004 Z.z. (slov-lex.sk), `https://www.slov-lex.sk/`

Croácia — valor de mercado com base no uso anterior

A Lei de 2014. A desapropriação é regida pela *Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade* — a Lei sobre Desapropriação e Determinação de Indenização — publicada no Narodne novine (NN, o Diário Oficial) n.º 74/2014 e alterada por NN 69/2017 e NN 98/2019; uma pesquisa no índice do Diário Oficial não revelou nenhuma alteração posterior. As disposições abaixo são apresentadas conforme alteradas. De acordo com o artigo 11 (conforme substituído em 2017): "Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada novčana naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine." — pelo imóvel desapropriado, o proprietário tem direito a uma indenização monetária no valor de mercado (*tržišna vrijednost*) do imóvel; excepcionalmente, a indenização poderá consistir em outro imóvel adequado de igual valor de mercado no mesmo município ou cidade, proporcionando ao antigo proprietário as mesmas condições de moradia e uso, caso o beneficiário da desapropriação tenha tal imóvel à sua disposição (arts. 11, § 2, e 46, § 2).

A medida e a data. O Artigo 46(1), conforme substituído em 2017, contém a fórmula operativa: "A indenização pela remoção total ša de um imóvel é fixadađem dinheiro no valor de tržišdo valor do imóvel que está sendo ex-propriedadešćno momento da pro-šenja da decisão de primeira

instânciašenja sobre a ex-propriedadeš ou no momento da celebração do contrato nos termos desta Lei, levando-se em consideração a destinação do imóvel que este possuía antes da mudança de uso que motivou a expropriaçãš. — a indenização por um imóvel totalmente desapropriado é determinada em dinheiro no valor correspondente ao valor do mercado do imóvel no momento da decisão de desapropriação em primeira instância ou do acordo, levando em consideração as características de uso (*uporabno svojstvo*) que o imóvel possuía antes da mudança de destinação que motivou a desapropriação. A cláusula final constitui um empreendimento de controle legal: o imóvel é avaliado com base em seu uso anterior, sendo a reclassificação que motivou a desapropriação excluída da base de cálculo. Na mesma linha, o artigo 49 exclui a indenização por investimentos realizados no imóvel após o proprietário ter sido notificado da proposta de desapropriação, salvo despesas necessárias para seu uso e manutenção.

Quem avalia. O valor de mercado é o valor expresso nos termos do artigo 25, parágrafo 2 (art. 47): antes de apresentar a proposta de desapropriação, o beneficiário deve, por meio do órgão competente, obter a preservação das provas relativas ao estado e ao valor do imóvel, sendo o valor expresso em dinheiro com base em um laudo de avaliação (*procjembeni elaborat*) elaborado por um perito judicial permanente para avaliação imobiliária (*stalni sudski vještak*) ou por um avaliador judicial permanente (*stalni sudski procjenitelj*), elaborado conforme a lei que rege a avaliação de bens imóveis — a *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina*, NN 78/2015 — como valor de mercado na data da elaboração do laudo (arts. 25(1)–(2)). O laudo que acompanha a proposta não pode ter mais de dois anos (art. 30). O beneficiário propõe três peritos judiciais ou avaliadores e o proprietário concorda com um deles ou propõe até três de sua própria escolha; o órgão competente encomenda o laudo, e o beneficiário arca com os custos (arts. 26–27). Se qualquer das partes contestar o laudo na retoma do processo, a autoridade tenta resolver as objeções em audiência oral com a participação dos avaliadores e, caso isso não seja possível, nomeia um avaliador para uma nova avaliação (art. 36, alínea c, parágrafo 3).

Os órgãos e a revisão. O procedimento é conduzido pelo órgão administrativo do condado (*upravno tijelo županije*) ou da cidade de Zagreb, à competência do qual se enquadram as tarefas delegadas de administração estatal relativas à desapropriação (art. 16, parágrafo 1, conforme alterado em 2019); o ministério responsável pela justiça conduz o próprio procedimento quando o Governo tiver declarado as obras como um projeto estratégico da República da Croácia (art. 16, § 2). É possível interpor recurso contra a decisão de primeira instância do órgão do condado perante o Ministério, cuja decisão pode ser contestada em um contencioso administrativo (*upravni spor*); uma decisão de primeira instância do próprio Ministério não é passível de recurso, mas também está sujeita a um contencioso administrativo (arts. 17–18). Os juros de mora legais sobre a indenização começam a correr a partir do trigésimo dia após a decisão de primeira instância até o pagamento (art. 37, § 2). Os processos de desapropriação são declarados urgentes (art. 12).

Expropriações parciais. Nos termos do artigo 10, parágrafo 1, quando, no decorrer de uma desapropriação total de parte de um imóvel, for constatado que o proprietário não tem interesse econômico em utilizar a parte remanescente, essa parte também será desapropriada a pedido do proprietário; na decisão sobre o pedido, levam-se em consideração as circunstâncias decorrentes da construção ou das obras e que afetem o interesse econômico do proprietário na utilização do imóvel, bem como a diminuição do valor da parte remanescente (art. 10, § 2). O pedido pode ser feito até que a decisão de desapropriação se torne definitiva, e o proprietário deve ser informado desse direito nos autos (art. 10, § 3). Não foi encontrada nenhuma disposição que compense o benefício da terra

retida com a indenização.

Implicações para os avaliadores. A instrução de avaliação tem duas referências: o valor é considerado na decisão de primeira instância ou no acordo, mas o próprio laudo indica o valor do mercado na data em que é elaborado e pode ter validade de dois anos; além disso, a cláusula de uso anterior fixa a base desse valor em relação à reclassificação subjacente à desapropriação. A mecânica da nomeação — três nomes indicados pelo beneficiário, a escolha ou contraproposta do proprietário, a nomeação pela autoridade às custas do beneficiário — coloca o perito juramentado pelo tribunal no centro da fase administrativa, antes que qualquer tribunal seja acionado.

Nota de verificação — As declarações acima foram elaboradas a partir dos textos publicados no Diário Oficial da lei de 2014 e das duas leis de alteração, consultados no portal Narodne novine; a consolidação é de autoria deste departamento. A lei sobre a metodologia de avaliação é identificada por meio de sua referência no Diário Oficial (NN 78/2015) e não foi analisada neste artigo. Não foi localizada nenhuma decisão de um tribunal croata dos anos de 2024 a 2026 sobre indenização por desapropriação: o portal de jurisprudência da Suprema Corte estava indisponível no momento da publicação, e nenhuma decisão é relatada aqui.

Fonte — Croatian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei sobre a cobrançaše a determinaçãođda indenização, NN 74/14, 69/17, 98/19 (narodne-novine.nn.hr), `https://narodne-novine.nn.hr/`

Irlanda

Uma fórmula de preço prevista em lei indexada ao rendimento dos títulos do Tesouro: *Crowley v Sheehan.* *Crowley and another v Sheehan and another* [2026] IESC 6, Juiz Dunne, 5 de fevereiro de 2026, referente ao artigo 16(2)(f) da Lei dos Locadores e Locatários (Rendas Fundiárias) (N.º 2) de 1978. No parágrafo 94, a Suprema Corte concluiu que a interpretação da disposição feita pelo Tribunal Superior não estava correta — mas a decisão de primeira instância mantém-se: o recurso foi indeferido porque o recorrente apresentou um novo argumento fora do âmbito da autorização concedida.

O interesse do departamento reside no mecanismo de avaliação ao qual o caso está submetido. Nos termos da seção 17 da Lei de 1978, o preço de compra na liberação da renda fundiária é fixado por arbitragem — pelo registrador do condado, nos termos da Lei de 1967 — com base no disposto na seção 7 da Lei de Proprietários e Locatários (Emenda) de 1984: o valor que um comprador disposto pagaria e um vendedor disposto aceitaria, levando em consideração os fatores (a)–(j), que incluem os rendimentos atuais dos títulos do governo irlandês. A seção 7(5) estabelece um teto para o preço de moradias típicas: não mais do que o valor que, investido no título público mais recente com prazo de quinze anos ou mais, renderia juros brutos anuais iguais ao valor do aluguel — ou seja, o aluguel do terreno capitalizado à taxa de rendimento dos títulos do Tesouro (a taxa de rendimento dos títulos públicos). A Seção 7(4) fixa o preço em um oitavo do valor em pleno domínio, quando o contrato de locação tiver expirado ou estiver prevista uma revisão do aluguel, com uma escala móvel prevista na Seção 7(8).

Implicações para os avaliadores. Trata-se de uma fórmula de preço prevista em lei vinculada ao rendimento dos títulos públicos. A Lei de 1984 baseia sua taxa de capitalização no mercado de dívida pública; a Lei de 2024 na Inglaterra e no País de Gales (na parte relativa ao Reino Unido) basearia suas taxas em determinação ministerial. Em ambos os casos, o valor ao qual um árbitro ou tribunal chega é resultado da base legal, e as evidências de mercado sobre as rendas fundiárias que mudam de mãos não constituem o critério de avaliação.

Fonte — BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html; irishstatutebook.ie — Lei de Proprietários e Locatários (Rendas Fundiárias) (N.º 2) de 1978, art. 17, e Lei de Proprietários e Locatários (Emenda) de 1984, art. 7, https://www.irishstatutebook.ie/.

A revisão do plano não pode ser justificada por recursos limitados: *Protect East Meath Ltd v Meath County Council.* [2026] IESC 1, Juiz Woulfe, 22 de janeiro de 2026. O recurso foi deferido: a limitação de recursos não justifica a omissão da autoridade de planejamento em revisar um plano de área local; somente a impossibilidade ou circunstâncias totalmente excepcionais o justificariam. Em um segundo julgamento, [2026] IESC 12 de 19 de fevereiro de 2026, o tribunal, no entanto, recusou uma ordem de mandado de segurança (uma ordem que obriga ao cumprimento de um dever público) por considerá-la fútil e inadequada, uma vez que os artigos 19 e 20 da Lei de Planejamento e Desenvolvimento de 2000, tendo sido revogados em 31 de dezembro de 2025. A análise aqui é breve: o caso trata do contexto de planejamento para fins de avaliação — a moeda do plano em que os terrenos são avaliados.

Fonte — BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html; [2026] O processo IESC 12 não foi consultado — a decisão de indeferimento do mandado de segurança foi extraída de uma nota de um escritório de advocacia e de uma reportagem da imprensa: https://www.algoodbody.com/insights-publications/supreme-court-resource-constraints-do-not-excuse-failure-of-local-authorities-to-comply-with-statutory-obligations; https://www.irishtimes.com/crime-law/courts/2026/02/19/meath-county-council-not-ordered-to-prepare-local-area-plan-due-to-changes-in-legislation/.

Normas de projeto de apartamentos referentes a Luxemburgo: *McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage.* [2025] IEHC 728, Humphreys J, 17 de dezembro de 2025. Uma contestação às diretrizes de julho de 2025 intituladas "Normas de Projeto para Apartamentos" , por falta de análise para avaliação ambiental estratégica; o Tribunal Superior apresentou uma consulta nos termos do Artigo 267 do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia ao Tribunal de Justiça da União Europeia, solicitando prioridade; as diretrizes permanecem em vigor enquanto isso. Resumo: as diretrizes dizem respeito ao que pode ser construído e, portanto, ao valor residual do terreno, mas a questão ainda não foi decidida.

Identificado, uma linha: *Wachman v Barne Estate Ltd* [2025] IEHC 491 (formalidades contratuais).

Fonte — BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html.

Suíça — compensação e valorização como um único mecanismo

Na Suíça , o dever do Estado de indenizar pela perda de valor causada pelo planejamento e seu poder de captar o valor gerado pelo planejamento estão previstos no mesmo artigo — o artigo 5 da Lei Federal *Raumplanungsgesetz* (RPG, Lei de Planejamento Espacial) — e os recursos provenientes do segundo podem financiar o primeiro.

Desapropriação material: restrição regulatória como desapropriação passível de indenização. O Artigo 5º, parágrafo 2º, da RPG exige indenização integral quando uma restrição urbanística equivale, em essência, a uma desapropriação — *materielle Enteignung*, uma desapropriação de fato, o que a prática norte-americana denomina "condenação inversa" (uma desapropriação regulatória ou construtiva) — embora não haja transferência de titularidade. O limiar é exigente: uma restrição só é indenizável quando equivale a uma interferência particularmente grave (*besonders schwerer Eingriff*) ou impõe a um único proprietário um sacrifício especial (*Sonderopfer*) do qual outros em situação comparável estão isentos.

O Direito do Supremo Tribunal Federal se baseia na distinção entre "*Auszonung*" e "*Nichteinzonung*".

Um "*Auszonung*" — uma exclusão do zoneamento — ocorre quando um lote já alocado a uma zona de construção, de acordo com um plano de uso do solo em conformidade com o RPG, é reclassificado para uma zona não destinada à construção na revisão do plano. Isso é , em princípio, passível de indenização, mas sob certas condições: o lote deve ter estado em uma zona de construção que estivesse em conformidade com o RPG em todos os aspectos e deve ter sido passível de desenvolvimento em um futuro próximo, sem grandes obstáculos.

Uma "*Nichteinzonung*" — uma omissão de zoneamento — ocorre quando um terreno simplesmente não é incluído em uma zona de construção. Ela só dá direito a indenização em casos excepcionais, quando o proprietário é afetado de maneira semelhante a uma desapropriação: normalmente quando a inclusão na zona de construção teria sido exigida e o proprietário poderia razoavelmente ter contado com isso.

A indenização prevista no artigo 5º, parágrafo 2º, é avaliada com base nas circunstâncias existentes no momento em que a restrição entrou em vigor. A jurisprudência inclui o BGE (*Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts, Amtliche Sammlung*, a coletânea oficial do Supremo Tribunal Federal) 114 Ib 286, BGE 122 II 326, BGE 122 II 455, BGE 125 II 431, BGE 131 II 728 e BGE 132 II 218; o departamento não leu as decisões individuais e expõe a doutrina conforme relatada.

Implicações para os avaliadores. A distinção é jurídica na forma e de avaliação no conteúdo, pois ambas as suas condições operacionais são questões que um avaliador está apto a determinar, ao passo que um advogado não está. Se um lote poderia ter sido urbanizado em um futuro próximo sem grandes obstáculos é uma questão relacionada a infraestrutura, acesso, topografia, demanda e absorção. Se um proprietário poderia razoavelmente ter contado com a alocação a uma zona de construção é uma questão relacionada ao que o mercado acreditava, o que o preço pago pode evidenciar diretamente.

A medida do prejuízo é a diferença entre o valor da parcela como terreno para construção e seu valor sob a restrição — o que, na Suíça, onde a diferença entre terrenos para construção e terrenos agrícolas é muito grande, constitui o cerne da controvérsia. A um avaliador contratado para tal assunto não se pergunta quanto vale o terreno; pede-se que ele apure dois valores e explique por que a diferença é atribuível à lei de planejamento urbanístico, e não a qualquer outro fator.

Imposto sobre o valor agregado: a outra metade. O Artigo 5, parágrafo 1-bis, da RPG exige que os cantões cobrem pelo menos vinte por cento do valor agregado gerado quando um terreno for novo e permanentemente destinado a uma zona de construção — sendo o caso paradigmático a reclassificação de terras agrícolas para zona de construção, em que o valor aumenta substancialmente sem qualquer intervenção do proprietário. O mínimo obrigatório aplica-se apenas a esse caso. Outras vantagens urbanísticas — como a reclassificação de uso comercial para residencial ou licenças de isenção — se enquadram, ao contrário, no dever geral do artigo 5, parágrafo 1, de garantir um equilíbrio adequado (*angemessener Ausgleich*), que os cantões cumprem a seu próprio critério; os cantões também podem exceder o mínimo federal.

A taxa é calculada comparando-se o valor de mercado do terreno antes e depois da alteração no planejamento. Os recursos arrecadados são destinados à indenização prevista no artigo 5º, parágrafo 2º, ou a outras medidas de planejamento territorial previstas no artigo 3º; a partir de 1º de julho de 2026, um novo artigo 5º-A determina que sejam destinados principalmente ao novo prêmio de demolição, o "*Abbruchprämie*".

Implicações para os avaliadores. Dois pontos.

A tarefa de avaliação é prescrita e consiste em uma comparação antes e depois — a mesma instrução, em imagem espelhada, que a alegação de " *materielle Enteignung*". Um avaliador suíço que atua nessa área é repetidamente solicitado a fornecer valores emparelhados em uma única data sob dois regimes regulatórios, o que é uma competência distinta da avaliação de um imóvel em sua condição atual.

E as duas vertentes estão interligadas na própria lei: a taxa sobre os ganhos de planejamento pode financiar a compensação pelas perdas de planejamento. Independentemente da opinião que se tenha sobre a política, ela deixa explícito que um sistema de planejamento cria e destrói valor continuamente, e que os dois são o mesmo fenômeno visto de pontos de vista opostos.

Fonte — German, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: EspaceSuisse sobre "materielle Enteignung" e "Mehrwertausgleich"; Escritório Federal de Desenvolvimento Espacial (ARE) sobre a "Mehrwertabgabe" cantonal, `https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

O ano do Bundesgericht: primeiro, a comparação; e quanto vale um jardim da frente. Três decisões de setembro de 2025 esclareceram o método suíço. 1C_ 224/2025 (24 de setembro) determinou que o valor do mercado em uma desapropriação é determinado principalmente por meio de comparação; o método de renda foi rejeitado porque seu resultado varia de acordo com a taxa de capitalização e com aluguéis que podem não ser alcançáveis, enquanto dois imóveis comparáveis genuínos com ajustes foram suficientes. 1C_ 469/2024 (19 de setembro) recusou-se a avaliar uma faixa de jardim frontal desapropriada para a construção de uma estrada pelo preço total do terreno para construção simplesmente porque um futuro projeto de reurbanização poderia utilizá-la — tal terreno "não tem valor no mercado próprio" fora de bairros de casas de campo ou em circunstâncias especiais, e pagar o valor do terreno para construção enriqueceria o proprietário além da indenização integral. 1C_ 156/2025 (6 de setembro) exigiu o método da diferença — valor do mercado com e sem a desapropriação — para a remoção de árvores protegidas e anulou uma decisão cantonal que não havia constatado prejuízo com base em uma fotografia.

O preço de mercado como melhor evidência: 1C_ 275/2025. 29 de junho de 2026, o mercado da Migros em Zurique, tombado como patrimônio histórico. Ausência de desapropriação material: uma compra autenticada entre profissionais em condições de mercado é "uma indicação muito forte" do valor de mercado, confirmada pela própria avaliação ligeiramente mais alta do comprador em seu próximo relatório trimestral, e a avaliação atualizada do proprietário de 2023 não tornou essa conclusão arbitrária. A transação superou a avaliação, como deveria ocorrer quando ambas existem.

Prejuízo causado por uma linha de alta tensão, com cálculo por componente: BVGer A-3959/2022. 23 de julho de 2026, a linha de 220 kV da Swissgrid em Niederwil. O modelo do perito nomeado pelo tribunal resultou em um desconto de 7,2% (Fr. 93.414) para o traçado real, contra 4,3% (Fr. 55.900) para o hipotético — uma diferença de Fr. 37.514 dividida em quatro rubricas: estigma geral, medo, ruído e vista. Um pesquisa alemã que sugeria um desconto genérico de 20% ou mais foi considerada não aplicável ao mercado suíço. Esta é a conclusão de diminuição mais cuidadosamente decomposta na literatura europeia, e a recusa em importar uma porcentagem estrangeira é o ponto a ser destacado.

Notas breves. 1C_ 302/2023: a indenização por reclassificação para zona de menor densidade pressupõe uma zona de construção que estivesse em conformidade com a legislação federal de planejamento na data relevante. Genebra ATA/342/2026: rezoneamento devido ao ruído de aeronaves — um lote valorizou-se em nove por cento, portanto, não houve desapropriação material; o outro desvalorizou-se em quarenta por cento, Fr. 120.000 com juros a partir de 2006. Quanto à taxa de valorização, Vaud AC.2024.0236 anulou as cobranças de Fr. 264.323,80 e Fr. 1.816.965,60 e as remitiu: a perícia indicava que o valor dos dois lotes havia se multiplicado por um fator de 17,5 (Fr. 630.000 para Fr. 11.036.447), um resultado "manifestamente incorreto", pois não levava em conta o aumento de valor decorrente do plano geral de ordenamento territorial de 2014. A afirmação de que o valor de mercado reflete o potencial máximo de construção foi baseada pela autoridade, na decisão recorrida, e não pelo tribunal como fundamento. Friburgo 604 2025 23: uma taxa de 81.000 francos suíços já havia sido reduzida para 54.108 francos suíços após contestação, com base em valores de 286 francos suíços antes e Fr. 453 depois por metro quadrado; o tribunal considerou Fr. 453 muito alto, adotou Fr. 388 e reduziu a taxa para Fr. 33.048 — vinte por cento de Fr. 102 sobre 1.620 metros quadrados.

Fonte — Todos os textos oficiais podem ser consultados no site entscheidsuche.ch — 1C_224/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-224-2025_2025-09-24.html`; 1C_469/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-469-2024_2025-09-19.html`; 1C_156/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-156-2025_2025-09-06.html`; 1C_275/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-275-2025_2026-06-29.html`; A-3959/2022: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BVGer/CH_BVGE_001_A-3959-2022_2026-07-23.pdf`; 1C_302/2023: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-302-2023_2025-10-28.html`; ATA/342/2026: `https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-4418-2010_2026-04-14.pdf`; AC.2024.0236: `https://entscheidsuche.ch/docs/VD_Omni/VD_TC_031_AC-2024-0236_2025-11-17.html`; 604 2025 23: `https://entscheidsuche.ch/docs/FR_Gerichte/FR_TC_010_604-2025-23_2026-06-03.pdf`.

Ucrânia — indenização por unidade administrativa

Ucrânia é onde está sendo desenvolvido, em tempo real, o mecanismo para avaliar a destruição de imóveis causada pela guerra em todo o território nacional.

O empreendimento nacional. Lei nº 2923-IX de 23 de fevereiro de 2023 (promulgada a partir do projeto de lei nº 7198; em vigor desde 22 de maio de 2023) prevê indenização por danos e destruição de determinadas categorias de bens imóveis em consequência da agressão armada, juntamente com um registro estatal cuja denominação oficial abreviada se romaniza como *Reyestr poshkodzhenoho ta znyshchenoho maina*, o Registro de Imóveis Danificados e Destruídos. O ponto de interesse para este departamento é a medida. Para imóveis destruídos, o artigo 8º, parágrafo 4º, da lei estabelece o princípio: a indenização é calculada como a *área total multiplicada por um valor por metro quadrado.* A fórmula de cálculo é definida pela Resolução do Conselho de Ministros (CMU) Resolução nº 600, de 30 de maio de 2023: para moradias destruídas, um valor-base por metro quadrado multiplicado por coeficientes regionais, de número de cômodos e de ano de construção, e pela área destruída, sendo que os apartamentos têm um limite máximo de 150 metros quadrados, com pagamento por meio de certificado de moradia. Os imóveis danificados, em oposição aos destruídos, são abrangidos pela Resolução do CMU n.º 381, de 21 de abril de 2023, administrada por meio do serviço eletrônico eVidnovlennia.

Independentemente do empreendimento habitacional, a Resolução nº 352 do CMU, de 18 de março de 2026, que altera a Resolução nº 1541 de 28 de novembro de 2025, elevou o teto de indenização para pessoas jurídicas (*sub'yekty hospodaryuvannya*) no âmbito do programa de seguro de bens

empresariais e contra riscos de guerra de 10 milhões de UAH para 30 milhões de UAH (UAH, a hryvnia ucraniana). Essa alteração diz respeito ao programa empresarial, e não ao empreendimento habitacional.

Fonte — Ukrainian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei nº 2923-IX (título completo no portal oficial) e as resoluções do Conselho de Ministros da Ucrânia que a implementam, `https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20`

O âmbito internacional. O Registro de Danos causados pela agressão reuniu quarenta e quatro Estados e a União Europeia União, em dezembro de 2025, e havia recebido quase 150,000 pedidos de indenização até 30 de abril de 2026, dos quais mais de 45,000 haviam sido registrados. A Convenção que institui uma Comissão Internacional de Reclamações para a Ucrânia foi adotada em Haia em 16 de dezembro de 2025 e assinada naquele mesmo dia por trinta e quatro Estados e pela União Europeia; em agosto de 2026, o número de signatários chegava a trinta e nove Estados, além da UE, tendo o Canadá se tornado, em maio de 2026, o primeiro signatário de fora do Conselho da Europa. A Comissão deve avaliar as reivindicações apresentadas ao Registro e determinar a indenização a ser paga.

Fonte — Registro de Danos para a Ucrânia (Conselho da Europa), `https://rd4u.coe.int/` .

Implicações para os avaliadores. Duas observações. Um valor fixado administrativamente por metro quadrado é uma medida baseada em fórmula, e uma medida baseada em fórmula não equivale ao mercado. A mesma tensão entre uma fórmula administrável e a comprovação do valor aparece nos artigos sobre o Japão, o Paquistão e a Índia, publicados em outras seções desta edição; a Ucrânia levanta a questão sob condições probatórias em tempo de guerra.

A segunda observação diz respeito à Comissão Internacional de Indenizações. Quando começar a determinar as indenizações, ela será obrigada a avaliar imóveis destruídos e inacessíveis em todo o território nacional. As escolhas metodológicas que ela fizer — quanto às evidências do valor pré-conflito, quanto aos imóveis em território ocupado que não podem ser inspecionados e quanto à relação entre a taxa unitária nacional e o valor que ela conceder — merecerão atenção muito além da Ucrânia. Este departamento acompanhará o caso.

O preço de compra deve incluir o lucro cessante e os custos do proprietário: KAS VS 852/2a-6/24. 19 de março de 2025. A alienação compulsória foi indeferida: as negociações haviam sido formais, nenhuma oferta real de moradia equivalente foi feita e, nos termos do artigo 5 da Lei 1559-VI, o preço de compra deve incluir não apenas o valor de mercado, mas também o lucro cessante e os custos de alienação do proprietário — dos quais não havia provas. A própria revisão da prática do Supremo Tribunal, de setembro de 2025, estabelece a regra como nota de cabeçalho: uma violação do procedimento de fixação do preço de compra impede a desapropriação. *Quando existe um mecanismo de indenização no papel e nenhuma avaliação foi emitida*: o Registro Internacional de Danos havia registrado mais de 45.000 reclamações até abril de 2026 e abriu novas categorias até setembro, e a convenção que estabelece uma comissão de reclamações foi adotada em dezembro de 2025; o Registro registra os pedidos de indenização e não determinou nenhuma indenização nem valor. No âmbito nacional, o tribunal de cassação civil no processo 945/1826/24 (1º de abril de 2026) manteve a recusa de indenização por danos materiais relativos a imóveis destruídos, pois o requerente não havia comprovado o valor — não havia sido solicitada nenhuma avaliação pericial do imóvel, e um certificado de valor avaliado, apresentado pela primeira vez com o recurso de cassação, não foi admitido — enquanto a indenização de 2.000.000 UAH por danos morais foi mantida. No

processo 202/3809/22 (2 de julho de 2025), uma destruição que precedeu a invasão em grande escala foi considerada coberta pelos 300.000 UAH já pagos no empreendimento anterior.

Fonte — `https://reyestr.court.gov.ua/Review/125967785`; análise de prática: `https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/ogliady/Oglyad_KAS_vidchygenna_majna.pdf`; KCS VS 945/1826/24: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/135351108`; KCS VS 202/3809/22: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/128626856`; Registro de Danos: `https://rd4u.coe.int/en/news`.

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.

Tribunal Federal de Finanças, decisões de 12 de novembro de 2025 (II-R-3/25, II-R-25/24, II-R-31/24); comunicado à imprensa n.º 078/25, de 10 de dezembro de 2025; fundamentação publicada em 22 de janeiro de 2026. A reforma do "*Grundsteuer*" — o imposto imobiliário recorrente alemão — exigiu a reavaliação de todo o patrimônio imobiliário alemão em uma única data de avaliação, o "*Hauptfeststellungszeitpunkt*" de 1º de janeiro de 2022, sob um modelo federal baseado no método de renda capitalizada; o novo imposto entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025. As "*Leitsätze*" (resumos de decisões judiciais) publicadas pelo BFH declaram a reforma formalmente constitucional (*formell verfassungsgemäß*) e os artigos 252 a 257 da Lei de Avaliação Imobiliária (*Bewertungsgesetz*, , BewG) materialmente constitucionais (*materiell verfassungsgemäß*), argumentando que o legislador tem o direito de tipificar e generalizar em um procedimento em massa. Não convencido de qualquer inconstitucionalidade, o tribunal recusou-se a encaminhar a lei ao Bundesverfassungsgericht nos termos do artigo 100, parágrafo 1, da Grundgesetz — o único tribunal que poderia anulá-la. "'

O limite de quarenta por cento tem uma história. Um valor comum inferior — *niedrigerer gemeiner Wert* — substitui o valor previsto na lei *Grundsteuerwert* quando este se desvia significativamente dele. Qual o significado que o tribunal atribuiu ao novo imposto em suas decisões de medida cautelar de 27 de maio de 2024 (II-B-78/23, II-B-79/23), mantendo sua jurisprudência anterior (II-R-39/20, 16 de novembro de 2022): o valor de mercado (*Grundsteuerwert*) deve exceder o valor comum comprovado em pelo menos **quarenta por cento**. O legislador, então, codificou esse limite no artigo 220, parágrafo 2, da BewG por meio da Jahressteuergesetz 2024 de 2 de dezembro de 2024 — "um mindestens 40 Prozent", em pelo menos quarenta por cento — e as decisões de mérito de novembro de 2025 aplicam a regra codificada.

A lei é igualmente específica quanto à forma que a prova deve assumir. O § 220, n.º 2, 3.º período, aplica o § 198, n.º 1, 2.º período, e o § 198, n.º 2, da BewG *de* forma correspondente: o valor comum pode ser comprovado por um "*Gutachten*" — um laudo formal de avaliação elaborado pelo Gutachterausschuss ou de um avaliador nomeado publicamente e juramentado ou de um certificado segundo a norma DIN EN ISO/IEC 17024; e o quarto parágrafo admite um preço de compra acordado em condições de mercado no prazo de um ano a partir da data de *Hauptfeststellungszeitpunkt*. Na interpretação deste departamento sobre os casos — o Leitsatz 6 adotou o *Bodenrichtwerte* sem *Sachaufklärung* (o dever do tribunal de investigação factual) adicional — não basta contestar elementos da avaliação, como um aluguel mais baixo ou um preço *Bodenrichtwert* mais baixo; o contribuinte deve comprovar o próprio valor de mercado.

As associações de proprietários anunciaram que entrarão com recursos constitucionais, de modo que a decisão final ainda pode caber ao Tribunal Constitucional Federal.

Implicações para os avaliadores. A resposta é precisa em dois sentidos ao mesmo tempo.

O texto reconhece totalmente a questão administrativa: a avaliação em massa pode ser padronizada, e um certo grau de divergência em relação ao valor individual é o preço necessário de um sistema que deve avaliar todos os imóveis do país. E, em seguida, estabelece um limite de quarenta por cento, além do qual a fórmula deve ceder lugar à comprovação. Um avaliador contratado por um contribuinte alemão agora tem uma meta definida, em vez de uma queixa genérica — e, abaixo desse limite, uma resposta clara de que não vale a pena encomendar o trabalho.

O aspecto probatório é a parte mais importante na prática, e a lei agora define as formas de prova admissíveis: uma " *Gutachten*" qualificada do valor comum ou um preço de mercado estabelecido em tempo hábil. De acordo com a interpretação deste departamento sobre as decisões judiciais, um relatório que conteste os dados de entrada, por mais bem fundamentadas que sejam suas críticas, não se enquadra na disposição; apenas a comprovação do próprio valor comum o faz. Essa distinção — entre contestar um componente de um cálculo administrativo e comprovar o valor que ele deveria aproximar — permeia toda esta edição.

Fonte — German, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Deloitte Tax-News e EY Deutschland, relatando as decisões do BFH sobre o modelo federal do Grundsteuer, `https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html`

BFH II R 26/24 e II R 27/24 — o modelo estadual também foi confirmado. Em 20 de maio de 2026, o Bundesfinanzhof considerou constitucional a lei estadual de imposto sobre a propriedade de Baden-Wü rttemberg. A Constituição Federal da Alemanha (*Grundsteuer*) permite que cada *Land* se afaste do modelo federal, e o desvio de Baden-Wü rttemberg é o mais radical: um puro imposto sobre o valor do terreno, no qual o imóvel não é avaliado de forma alguma. O fato de o tribunal ter mantido tanto o modelo federal quanto um modelo estadual baseado na premissa oposta é o ponto que vale a pena destacar — a questão constitucional não é qual método se aproxima melhor do valor, mas se o método escolhido é defensável em seus próprios termos.

Países Baixos — O WOZ é o valor que o maior licitante pagaria. Em 8 de outubro de 2025, o Tribunal de 's-Hertogenbosch reafirmou o critério do WOZ como o preço que o maior licitante pagaria. Vale a pena observar essa formulação em comparação com a alemã: enquanto a Alemanha indaga o que um modelo tipificado produz e permite a comprovação de um valor comum inferior, a lei holandesa indaga diretamente por um preço, e a contestação da avaliação diz respeito, portanto, à oferta, e não ao modelo.

O corredor e os valores da comissão, considerados como válidos. Dois outros pontos das sentenças de novembro de 2025 têm impacto direto na prática. O tribunal aceitou os valores típicos de aluguel líquido "a frio" declarados por metro quadrado, sem diferenciação *dentro de* um município, e determinou que um Finanzgericht pode adotar o "*Bodenrichtwerte*" da comissão de avaliação §nos termos do § 247(2) da BewG "grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung" — em princípio, sem investigação adicional — passível de revisão apenas em caso de falha comprovada na investigação. E, ao descrever o que o sistema deve alcançar, ele definiu um intervalo, indicando uma variação de avaliação de cerca de vinte por cento e uma tolerância de zona de cerca de trinta por cento. Um avaliador que já tenha sido questionado em contra-interrogatório sobre qual margem de erro um laudo apresenta irá reconhecer a importância de um tribunal atribuir um valor a isso.

BFH II B 50/25 — o terreno arborizado a noventa euros. Um terreno arborizado de 1.020 metros quadrados foi avaliado em €90 por metro quadrado como *baureifes Land*, resultando em um *Grundsteuerwert* de €91.800, sendo que o valor para uso agrícola e florestal era de €5,50. O contribuinte obteve ganho de causa. Os ajustes para *Entwicklungszustand* nos termos do artigo § 247(1) aplicam-se apenas quando não houver *Bodenrichtwert* válida para esse estágio de desenvolvimento, e o terreno é considerado agrícola ou silvícola nos termos do artigo § 3(1) do ImmoWertV com base apenas em sua usabilidade — não sendo exigido o uso agrícola efetivo.

BFH II R 6/23 — vinte imóveis comparáveis e a média. Sobre o imposto de herança sobre um imóvel residencial, o tribunal decidiu que a Lei de Imposto de Herança (*Vergleichswertverfahren*) pode basear-se nos preços comparativos da comissão de avaliação, nos termos do Art. 183(1) da Lei de Imposto de Herança (§) da BewG sem necessidade de investigação adicional, e que a média aritmética de vinte imóveis comparáveis, variando de €114.000 a €254.000 — €186.000 — poderia ser mantida: o tribunal não viu motivo para que os preços individuais fossem desigualmente confiáveis. O argumento dos contribuintes a favor do menor preço individual na faixa foi rejeitado; essa abordagem, segundo o tribunal, é "nicht sachgerecht". A comprovação de um valor inferior nos termos de § 198 BewG continua possível, mas deve ser uma comprovação do valor, e não um argumento sobre quais imóveis comparáveis devem ser preferidos.

BFH IX R 26/24 — a abordagem de renda aplicada a um imóvel tombado. Ao distribuir o preço de compra de €840.468,84 entre o terreno e o imóvel para fins de depreciação, o tribunal aceitou a abordagem geral de renda § 28 ImmoWertV 2021, mesmo para um imóvel sob proteção de patrimônio histórico , com base em uma vida útil restante de trinta anos e uma taxa de *Liegenschaftszinssatz* de 5,75 por cento, extraída de dados do comitê . A divisão ficou em 41,10 por cento para o edifício e 58,90 por cento — €495.036 — para o terreno.

Notas breves: a alíquota e o relatório que deve dar coesão ao todo. FG Mü nchen 4 K 978/22 (2 de abril de 2025, revisão pendente conforme BFH II R 24/25) manteve o valor médio *Liegenschaftszinssatz* de um comitê para todas as moradias em que uma diferenciação mais detalhada era estatisticamente impossível e insistiu que a alíquota abrangesse a data de avaliação, e não a data de publicação; o valor *Grundbesitzwert* era de €2.620.445. FG Berlim-Brandemburgo 3 K 3093/24 (8 de outubro de 2025) é relatado aqui por meio de comentários, já que o texto da sentença não foi lido: a comprovação de um valor comum inferior requer um laudo *metodologicamente consistente* — o potencial de desenvolvimento deve refletir-se no valor do terreno, os desvios na taxa de rendimento devem ser documentados e os defeitos de construção não podem ser contabilizados duas vezes.

França — os descontos nas ações de uma empresa imobiliária. Ao avaliar as ações de uma *société civile immobilière* para fins de imposto sobre patrimônio, a comissão departamental de conciliação já havia concedido um desconto de 10% pela iliquidez dos ativos subjacentes *e* mais 10% pela iliquidez das próprias ações; nenhuma dessas questões foi contestada perante a câmara comercial. O contribuinte reivindicou mais, e a câmara manteve a recusa de um desconto adicional por uma suposta propriedade indivisa, pois um acionista de uma SCI não é coproprietário em indivisão.

Implicações para os avaliadores. Dois descontos aplicados ao mesmo ativo, em dois níveis, concedidos na fase administrativa, e um terceiro recusado por uma questão de caracterização jurídica, e não de comportamento de mercado. A decisão é uma declaração sucinta da disciplina que a aplicação de

descontos no nível da entidade exige: cada desconto deve corresponder a um impedimento distinto, e uma qualificação que não descreva a posição real do detentor não tem validade alguma.

França — o mercado vigente no momento do fato gerador do imposto, e não o que se seguiu. Em relação aos terrenos mantidos durante os anos de incidência do imposto sobre o patrimônio de 2011 a 2014, os contribuintes alegaram, com base em laudos de avaliação datados de dezembro de 2014, que os valores da administração ignoravam o mercado real. O tribunal rejeitou o fundamento : o tribunal de apelação havia concluído corretamente que o valor da administração correspondia ao mercado potencialmente acessível aos contribuintes caso tivessem colocado os lotes à venda naqueles anos, e os contribuintes não haviam comprovado o "caractè re singulier" de seus imóveis. A definição de "*valeur vénale réelle* " como o preço que poderia ser obtido em um mercado imobiliário real aparece no acórdão apenas como argumento dos próprios contribuintes, e não como afirmação do tribunal.

Itália — as tabelas OMI não constituem prova de valor. Uma retificação do valor declarado não pode basear-se exclusivamente nas cotações OMI da Agenzia delle Entrate, que fornecem apenas indicações gerais de valor; a autoridade deve apresentar presunções que sejam *gravi, precise e concordanti* — avaliações, imóveis comparáveis, valores de hipotecas. E os valores do imposto municipal sobre a propriedade não podem ser a base principal para a apuração do imposto de registro, servindo apenas para reforçar e complementar outras evidências: um valor declarado de cerca de €16.000 contra um valor avaliado de €580.000 foi revogado por falta de imóveis comparáveis ou de uma avaliação na data da transferência.

Itália — e a venda, quando houver. Nos casos em que o terreno foi efetivamente vendido, o preço corresponde ao seu *valore venale*, e os parâmetros legais se aplicam apenas quando não existe um valor diretamente atribuível. No caso de unidades com finalidade específica, a renda cadastral é determinada por estimativa direta — renda bruta ordinária menos despesas — ou indiretamente a partir do capital do terreno ou do custo de reconstrução menos a depreciação, e a Agência *não* tem *discricionariedade* quanto à taxa de capitalização, que é fixada por regulamento.

Implicações para os avaliadores. A legislação tributária italiana é a mais explícita do ponto de vista metodológico na região. Quando interpretadas em conjunto, as decisões judiciais indicam que uma tabela publicada é um ponto de partida e não uma conclusão, que uma transação real prevalece sobre qualquer modelo e que, nos casos em que uma alíquota é prescrita, o avaliador não pode substituí-la por seu próprio julgamento. A primeira proposição é aquela que se aplica em todos os lugares.

Polônia — custo de reposição quando não há mercado. Para estruturas cujos componentes não possuem mercado — pavimentação, cercas, conexões de serviços — a autoridade tributária pode basear-se na *wartość odtworzeniowa* de um especialista, valor de reposição com base na abordagem de custo, pois "wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa nie są wartościami, ależ siebie konkurencyjnymi" — as duas não são medidas concorrentes. E, quanto ao imposto de renda, a NSA sustentou que a lista de fatores que podem desviar um preço do valor de mercado é aberta, portanto, uma hipoteca de 400.000 zł poderia justificar uma venda por 250.000 contra um valor avaliado em 508.500 — um ônus legal, e não físico, admissível neste caso, em que as regras do imposto de transferência o excluem expressamente.

França — o comparável que foi reconstruído. No caso "*taxe foncière* ", o Conselho deÉ decidiu, em 14 de março de 2025, que um imóvel de referência totalmente reformado desde sua inclusão no cadastro de avaliação "não pode mais servir como termo de comparação" — um imóvel comparável que foi reconstruído deixou de ser aquilo para o qual havia sido selecionado. E, em 2 de abril de 2025, decidiu que um estacionamento com acesso próprio é uma fração "normalement destinéeé ée eà une utilisation distincte" nos termos do artigo 1494 do CGI, avaliada separadamente e sem coeficientes de redução. Ambos são bens de comparação e nenhum deles pareceria fora de lugar em um recurso de avaliação nos Estados Unidos.

Portugal — a fórmula, e o que dispensa justificativas. O Tribunal Administrativo Central do Norte confirmou uma *valor patrimonial tributário* de €935.020 com base no fato de que o artigo 38.º do CIMI constitui uma fórmula de critérios objetivos. O *coeficiente de localização* de 0,70 decorre de uma *Portaria* e não requer justificativa individual; na ausência de um pedido formal nos termos do artigo 76.º , a fórmula simplesmente se aplica. O coeficiente de qualidade e conforto (*Cq*) de 0,935 foi considerado isento de erro. Os contribuintes argumentaram que o coeficiente de uso deveria ser de 0,45, próprio para edifícios não licenciados, em vez de 0,60, próprio para armazéns e atividades industriais; o tribunal rejeitou o argumento, manteve o valor de 0,60 e indeferiu o recurso.

Implicações para os avaliadores. Portugal e a Alemanha chegaram ao mesmo destino por caminhos opostos. Ambos sustentam agora que um valor derivado administrativamente — o "*coeficiente*" português, o "*Bodenrichtwert*" alemão — não requer justificativa individual, e que o caminho a ser seguido pelo contribuinte não é contestar a entrada, mas sim comprovar o valor. Um avaliador encarregado de contestar uma autuação em qualquer um dos países deve apresentar um parecer de valor completo, e não uma crítica.

Portugal, resumidamente. TCA Sul 507/10.1BECTB anulou as autuações relativas ao imposto de transferência e ao imposto de selo aplicados a um *valor patrimonial* combinado de terreno e edifício no valor de €458.450, pois a *dação em pagamento* transferiu apenas o edifício: o *acessão industrial imobiliária* não havia sido exercido, de modo que o terreno e a estrutura permaneceram como dois imóveis distintos e a base de cálculo estava incorreta. E o STA 01868/22.5BEBRG sustentou que *tornas* pago em uma partilha pós-divórcio são uma *alienação onerosa* , sendo o ganho calculado como valor de realização menos o valor de aquisição — €30.050 contra €145.393.93 em uma metade da parte — e não pelo *tornas* valor de €134.415.05 em si.

Países Baixos — quem deve provar o quê e o que deve ser entregue. Duas decisões do Hoge Raad definem o contestação fiscal holandesa. O ônus de demonstrar que o valor WOZ não é excessivamente alto recai, em primeira instância, sobre o avaliador, e passa para o contribuinte somente quando este próprio adotou as orientações do manual de avaliação para o elemento contestado e, em seguida, defende um desvio em relação a elas; se os valores de referência do manual podem ser aplicados "deve ser avaliado caso a caso". E quando for utilizado o método de capitalização do aluguel bruto, o valor do aluguel e o fator de capitalização tanto do imóvel objeto da avaliação quanto dos imóveis comparáveis — *incluindo os aluguéis e preços de venda subjacentes* — são dados que fundamentam o valor e devem ser divulgados. Os contratos de locação em si são apenas fontes e não precisam ser apresentados.

Implicações para os avaliadores. A segunda conclusão é a mais útil e é incomum. A maioria dos sistemas permite que um avaliador se baseie em evidências agregadas sem revelar as transações subjacentes. A posição holandesa é que as entradas utilizadas em um cálculo de capitalização fazem

parte da avaliação e, portanto, são passíveis de divulgação, enquanto os documentos dos quais essas entradas foram extraídas não o são. Essa linha de raciocínio — dados sim, documentos de origem não — é viável e vale a pena ser defendida em outros contextos.

Países Baixos — e onde o valor WOZ não se aplica. No que diz respeito ao imposto sobre herança, a regra legal que vincula o valor residencial ao valor WOZ ajustado pelo índice de posse desocupada *não* se aplica à avaliação de ações ou certificados de depósito de uma empresa que possua imóveis residenciais alugados. O valor WOZ pode, no máximo, servir como um auxílio, por exemplo, com uma correção para a condição de imóvel alugado. Um atalho legal elaborado para um ativo não se aplica a outro simplesmente porque se trata dos mesmos edifícios.

Espanha — o *valor de referencia* confirmou a decisão e reabriu imediatamente o processo. Desde 2022, o valor cadastral *valor de referencia* tem servido como base tributável mínima em casos de transferência e herança. Em fevereiro de 2026, o Tribunal Constitucional, reunido em plenário, confirmou essa decisão por unanimidade em resposta a uma questão submetida pelo TSJ da Andaluzí: o valor de referência é uma quantificação objetiva legítima, compatível com o artigo 31.1 da Constituição, *pois* o contribuinte pode comprovar um valor diferente "sem límite probatório" — sem limites probatórios — nos recursos administrativos e judiciais.

Implicações para os avaliadores. A constitucionalidade do regime repousa inteiramente na disponibilidade da avaliação do contribuinte. É raro encontrar isso expresso de forma tão clara: o laudo do avaliador não é meramente um recurso permitido pelo sistema, é a razão pela qual o sistema sobrevive. Surgem duas questões, e o Tribunal Supremo já admitiu uma delas — se o valor de referência é conclusivo ou uma presunção refutável, e se uma avaliação comum é suficiente ou se o contribuinte deve contestar a própria metodologia do Cadastro. Essa distinção determina qual parte do trabalho é avaliação e qual parte é crítica forense de um modelo.

Observação. O texto original do Tribunal Constitucional e a publicação no Diário Oficial não foram obtidos — o site do tribunal negou o acesso —, portanto, o acórdão é conhecido por meio de reportagens (seu número não foi encontrado) e a decisão, conforme resumida no comentário. O *auto* de admissão da Suprema Corte também foi relatado por terceiros. Ambos devem ser verificados no CENDOJ antes que se considere essa informação confiável.

Espanha — o avaliador deve entrar no imóvel. Uma série de acórdãos de 2025 define o que é exigido por um *comprobación de valores* administrativo. STS 813/2025, de 24 de junho 2025 determinou que uma inspeção interna realizada pelo perito da administração é a regra geral e que uma avaliação apenas externa é insuficiente, a menos que o laudo apresente uma justificativa explícita e fundamentada. Quatro acórdãos de setembro de 2025 reforçaram essa posição: a inspeção interna e externa é "necessária e inexorável"; cabe à administração o ônus de demonstrar que solicitou acesso; uma avaliação baseada em fotografias é rejeitada; uma segunda avaliação que repita o mesmo defeito de raciocínio é um "*error contumaz* ", impedindo uma terceira; e a disponibilidade de uma avaliação contraditória do próprio contribuinte não dispensa a administração do dever de fundamentação.

Implicações para os avaliadores. Nenhum tribunal europeu da época afirma a exigência de inspeção de forma tão direta. Uma visita rápida de carro não constitui uma avaliação do interior, e uma jurisdição já se pronunciou nesse sentido de uma forma que vincula a autoridade avaliadora — o que é um padrão que os avaliadores privados verão ser invocado contra eles em breve.

Espanha, resumidamente. O Acórdão STSJ de Castela e Leão n.º 568/2025 determinou que uma residência vandalizada e inabitável não pode ser tributada como se estivesse em perfeitas condições: foi aplicado um fator corretivo por estado de ruína e o valor *valor de referencia* de €609.891,93 foi reduzido para um valor inferior ao €300.000, preço efetivamente pago. E, em fevereiro de 2026, o Tribunal Supremo reconheceu que uma avaliação hipotecária pode, por si só, servir como método de verificação da administração nos termos do artigo 57.1.g da LGT, quando não houver valor de referência aplicável — um valor elaborado para uma instituição financeira que funciona como base tributária.

Fonte — BFH II R 26/24 e II R 27/24, PwC *German Tax and Legal News* (em inglês): https://blogs.pwc.de/en/german-tax-and-legal-news/article/254773/update-supreme-tax-court-baden-wuerttemberg-state-real-property-tax-law-is-not-unconstitutional/; Tribunal de 's-Hertogenbosch, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768 (leia em holandês): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:2768; BFH II R 25/24, II R 3/25 e II R 31/24, textos oficiais (alemão): https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202620008/; BFH II B 50/25, PDF oficial (alemão): https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/pdf/STRE202620031?type=1646225765; BFH II R 6/23 (alemão): https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202610119; BFH IX R 26/24 (alemão): https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202520322/; FG München 4 K 978/22, Bayern.Recht (PDF oficial, alemão): https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-9453?all=False; FG Berlim-Brandemburgo 3 K 3093/24, apenas comentário (alemão): https://www.kleeberg.de/2026/06/03/niedriger-gemeiner-wert-hohe-anforderungen-an-das-sachverstaendigengutachten/; HR 13 de fevereiro de 2026, ECLI:NL:HR:2026:234, texto oficial (em holandês): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:234; HR 7 de agosto de 2026, ECLI:NL:HR:2026:1338 (holandês): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:1338; HR 4 de abril de 2025, ECLI:NL:HR:2025:507 (holandês): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:507; a decisão do Tribunal Constitucional, conhecida por meio de seu comunicado de imprensa n.º 17/2026 de 13 de fevereiro de 2026, conforme relatado (o número da decisão não foi encontrado), e o *processo* pendente (espanhol): https://www.iberley.es/noticias/el-tc-avala-unanimidad-uso-valor-referencia-catastral-36072; STS 813/2025, ECLI:ES:TS:2025:2874, registro no banco de dados (espanhol): https://vlex.es/vid/1085688248; a linha de setembro de 2025, comentário (espanhol): https://fiscalblog.es/apuntalando-la-doctrina-jurisprudencial-relativa-a-las-comprobaciones-de-valores-por-parte-de-la-administracion/; STSJ Castela e Leão 568/2025, ECLI:ES:TSJCL:2025:568, publicado (espanhol): https://www.liquidacionescomplementarias.es/; TCA Norte, processo 01427/11.8BEBRG, DGSI (oficial, português): https://www.dgsi.pt/jtcn.nsf/89d1c0288c2dd49c802575c8003279c7/af7e8b12167437d180258c360052edf0?OpenDocument=; TCA Sul, processo 507/10.1BECTB (português): https://www.dgsi.pt/jtca.nsf/170589492546a7fb802575c3004c6d7d/6e174ac542cc6fc480258d570062c385?OpenDocument=; STA, processo 01868/22.5BEBRG, registro no banco (português): https://jurisprudencia.pt/acordao/248092/; Com., 9 de julho de 2025, n.ºº 24-13.540, ECLI:FR:CCASS:2025:CO00410, Légifrance (oficial, francês): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051931819; Com., 6 de maio de 2026, n.ºº 25-13.442, ECLI:FR:CCASS:2026:CO00204 (francês): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054167000; CE, 14 de março de 2025, n.ºº 493692 (francês): https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2025-03-14/493692; CE, 2 de abril de 2025, n.ºº 476249 (francês): https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051427211; NSA III FSK 560/24, CBOSA (oficial, polonês): https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/02E06B8122; NSA II FSK 912/22, CBOSA (polonês): https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/4399C6AFCC; Tribunal de Justiça Seção V, despacho n.º 17841/2025 e n.º 21014/2025, comentário (italiano): https://www.lexced.com/giurisprudenza-tributaria/valori-omi-non-bastano-per-laccertamento-fiscale/; Tribunal de Justiça Federal , decisão n.º 19815/2025 (em italiano): https://www.ufficiotributi.it/il-prezzo-di-compravendita-dellarea-edificabile-legittima-laccertamento-imu/; Tribunal de Justiça Federal , decisão n.º 22357/2025 (em italiano): https://apps.dirittopratico.it/sentenza/cassazione/roma/2025/22357.html.

Suíça — A indexação de Genebra foi suspensa, e o valor da hipoteca foi dividido por 0,8

9C_ 606/2024 e 9C_ 210/2025. Em 28 de fevereiro de 2025, o Bundesgericht anulou as disposições de Genebra que indexavam as estimativas fiscais a um índice de preços com teto máximo,

por serem incompatíveis com a exigência federal do valor de mercado: a avaliação sistemática não é um método admissível. Em 24 de outubro de 2025, ele declarou que o cálculo do valor de mercado feito pelo cantão como a hipoteca dividida por 0,8, enquanto se aguardava a reavaliação, constituía uma escolha de avaliação de fundo e não um erro administrativo passível de correção. E em 22 de dezembro de 2025, para publicação, o processo 9C_ 271/2025 tratou de uma venda a um filho no valor de Fr. 750.000, em contraposição ao mercado do banco de Fr. 1.000.000 e um valor oficial de Fr. 741.000 como uma doação mista com diferimento total do imposto sobre ganhos — o valor do banco, e não o oficial, servindo de referência para a desproporcionalidade.

Fonte — 9C_606/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-606-2024_2025-02-28.html`; 9C_210/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-210-2025_2025-10-24.html`; 9C_271/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-271-2025_2025-12-22.html`.

Ucrânia — o valor cadastral e quem pode recalculá-lo

Ucrânia — a avaliação normativa é de competência do conselho, e não do ministério. Três decisões de cassação de 2025–26 limitam a avaliação monetária normativa do terreno aos valores constantes da documentação técnica aprovada localmente: o cadastro não pode substituir os coeficientes de uma metodologia nacional posterior (340/10747/23), e coeficientes de uso funcional ausente da documentação local não pode ser aplicado (160/19718/23, com base em um valor de 461,19 UAH por metro quadrado), e a autoridade tributária não tem competência para definir ou fazer ajustes no valor por conta própria, nem a obrigação de atualizá-lo para uma data diferente de 1º de janeiro (260/3920/24, 7 de abril de 2026) — uma decisão em que a autoridade tributária saiu vitoriosa: ela havia utilizado legalmente os valores constantes nos próprios extratos do cadastro, e a rejeição do pedido do contribuinte foi mantida.

Fonte — KAS VS 340/10747/23: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/133645678`; 160/19718/23: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/132725847`; 260/3920/24: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/135528337`.

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.

Nenhuma decisão europeia de 2025–26 coloca um credor em oposição a um avaliador da mesma forma que a “ *Letterio*” faz no Canadá. O que esse período traz, em vez disso, é uma série de decisões portuguesas sobre leilões de execução hipotecária sobre a mesma questão que os casos panamenhos e chilenos levantam (nas edições sobre a América Central e a América do Sul, C6 e C7) do outro lado do mundo: qual valor define o piso e até que ponto abaixo dele um tribunal permitirá que uma venda seja realizada.

TRL, 25 de março de 2025 — metade do mercado não é um preço. A venda por negociação privada está sujeita ao valor mínimo de liquidação (*valor base*) previsto no artigo 812.º do CPC, e uma venda abaixo desse valor requer autorização judicial fundamentada, ponderando o interesse do devedor em uma *ço justo* contra o interesse do credor na celeridade. A autorização foi negada quando a oferta de €115.000 contrastava com o valor de mercado, onde €230.000 ocupava a primeira posição, a fase de venda havia durado apenas seis meses e o oficial havia omitido medidas que deveria ter tomado.

TRC — e até que ponto um tribunal pode ir abaixo do valor mínimo. Após um leilão eletrônico malsucedido, a negociação privada fica isenta do limite mínimo de oitenta e cinco por cento previsto nos artigos 816.º e 821.º , mas ainda assim requer autorização. O tribunal aprovou €87.000 contra uma base de €138.000 — cerca de 63% — porque o valor excedia o *valor patrimonial tributário* de €85.253,58, a execução datava de 2004, problemas de licenciamento bloquearam o financiamento e nenhuma evidência específica de valorização do imóvel havia sido apresentada. *Aviso*: a sequência de data exibida pela DGSI para esta sentença é internamente inconsistente e não foi resolvida; o departamento a relata conforme exibida.

TRP, 10 de abril de 2025 — quando não é necessária nenhuma avaliação. Em um processo de execução hipotecária, o tribunal recusou-se a ordenar uma *perícia* para verificar a suficiência da penhora, uma vez que os valores fiscais dos três imóveis — €1.547.646,23, €1.575.200,75 e €135.106,46, somando €3.257.953,44 — ultrapassaram em cinco vezes a dívida de €611.415,81, considerando os valores tributários atualizados como aproximados do mercado e observando que o mercado provavelmente havia subido desde a concessão da hipoteca.

Implicações para os avaliadores. Lidos em conjunto, os três descrevem o valor cadastral desempenhando três funções diferentes: um limite mínimo a ser defendido, um limite mínimo do qual se pode se afastar com justificativas e um teste de suficiência que substitui completamente a avaliação. Nenhum deles a trata como uma opinião de valor, e é o último que merece atenção — quando o valor tributário está confortavelmente acima da dívida, nenhum avaliador é contratado.

Países Baixos — valor de mercado, valor de venda forçada e comprador indicado pelo próprio proprietário. Em um pedido de aprovação de uma venda privada em vez de leilão, a avaliação estimou o valor de mercado em €1.200.000 e o valor de venda forçada em €675.000. O comprador particular indicado pelos próprios proprietários ofereceu €500.000 — valor inferior até mesmo ao da venda forçada — e foi rejeitado; o comprador do banco, com oferta de €1.026.100, foi aprovado por proporcionar o maior retorno. Separadamente, o Tribunal de Amesterdã (Hof Amsterdam) decidiu que a oferta mais alta em um leilão que o credor hipotecário se recusou a aceitar não determina o que ele "uit het goed kan verkrijgen", de modo que o resgate não pode ser efetuado com base nessa oferta: um requerente que havia pago €1.458.000 não pôde, posteriormente, alegar um valor de venda forçada de €344.000.

Implicações para os avaliadores. A prática holandesa de indicar dois valores — valor de mercado e valor de venda forçada — oferece ao tribunal um critério prático, em vez de um único número que possa gerar controvérsia, e a oferta rejeitada de €500.000 demonstra que o segundo valor tem real importância. É um instrumento melhor do que o valor de reserva único utilizado no Panamá, no Chile e na Itália, e esse contraste é a comparação institucional mais marcante que esta edição apresenta.

Itália — o perito em leilões não é um perito judicial. O "*esperto stimatore*", nomeado nos termos dos artigos 568 e 569 do Código de Processo Civil, é um auxiliar necessário com uma "função de caráter público voltada para tornar maisùe e proveitosa a venda forçada" — uma função pública destinada a tornar a venda forçada mais produtiva. Ele *não* é um *perito técnico de ofício*: não há processo contraditório, nem direito à notificação da inspeção, nem contra-perito nomeado pelas partes. As objeções só podem ser apresentadas após a apresentação do laudo.

Itália — e um valor 86% inferior à avaliação não é, por si só, incorreto. O "Giusto prezzo" previsto no artigo 586 é um conceito processual — um preço estabelecido em uma venda realizada de acordo com as regras — e a mera desproporção em relação à avaliação ou ao mercado não justifica a suspensão da transferência, na ausência de fatos supervenientes ou de interferência ilícita. Com base em uma avaliação de €250.000, foi mantida uma sentença de €33.400: reduções sucessivas após leilões malsucedidos são normais.

Implicações para os avaliadores. O valor indicado em uma avaliação de execução não é um valor mínimo nem uma promessa. Ele marca o início de um processo descendente cujo resultado o avaliador não controla, e um cliente que interprete o relatório como um valor mínimo está interpretando-o erroneamente. Deixe isso claro no relatório.

Sobre a partilha de um imóvel detido em comum por ex-parceiros, a Audiencia Provincial de Tarragona decidiu que uma avaliação hipotecária de 2019 no valor de €260.405, realizada "con el único fin de determinar el valor hipotecário", não pode fixar o valor pelo qual o imóvel é adjudicado: uma avaliação pericial judicial deve estabelecer o valor de mercado atual na fase de execução. O imóvel foi adjudicado a um coproprietário mediante o pagamento de metade do valor líquido da hipoteca, com uma €de 268,30 por mês pelo uso exclusivo.

Implicações para os avaliadores. O tribunal recusou-se a permitir que uma avaliação fosse utilizada para fins diferentes daqueles para os quais foi realizada — o que constitui o princípio em torno do qual todo este departamento está organizado. Uma avaliação hipotecária responde à pergunta de um credor, na data determinada por ele e com base em suas suposições, e um coproprietário que está sendo comprada sua parte tem direito a uma resposta a uma pergunta diferente.

Nota de verificação. Na Alemanha, não foi encontrada nenhuma decisão de 2025–26 relativa à Lei de Avaliação Imobiliária (*Beleihungswert*) ou ao Regulamento BelWertV. BGH V ZB 63/26 reafirma que a firmeza formal de uma determinação de valor nos termos do artigo § 74a ZVG não impede uma avaliação com base em fatos materialmente novos, mas trata-se de uma questão processual e não foi levada adiante.

Fonte — TRL, processo 312/15.9T8PDL-F.L1-7, DGSI (oficial, lido em português): `https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/2ad8e2b98075132e80258c670055d21e?OpenDocument=`; TRC, processo 489/04.9TBSCD.C1 (português): `https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/2065cb6d0b91082080258d65004fa63c?OpenDocument=`; TRP, processo 835/24.9T8ADG-D.P1 (português): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/61726a6a9a7da24a80258c7b0037f1c9?OpenDocument=`; SAP Tarragona 248/2026, ECLI:ES:APT:2026:242, registro no banco de dados (espanhol): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-audiencia-provincial-civil-n-3-tarragona-19-3-26-1840742756`; Tribunal de Justiça de , Gelderland, ECLI:NL:RBGEL:2025:7093, texto oficial (em holandês): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:7093`; Tribunal de Justiça de Amsterdã, ECLI:NL:GHAMS:2025:618 (holandês): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHAMS:2025:618`; Supremo Tribunal de Justiça , Seção III, decisão , n.º 21444/2025, texto completo reproduzido (em italiano): `https://www.collegiogeometribiella.it/wp-content/uploads/2025/11/20251120-OPUSCOLO-CTU-e-SENTENZA.pdf`; Cass. Sez. III, ord. n. 4815/2026 e n. 19046/2026, comentário (italiano): `https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/prezzo-giusto-esecuzione-immobiliare-lasta-a-ribasso-e-valida/`.

Suíça — os dois recursos do devedor contra a estimativa do órgão. Em relação a uma estimativa de execução no valor de Fr. 6.750.000, o Bundesgericht (5A_ 607/2024, 10 de abril de 2025) confirmou que um devedor pode tanto contestar a estimativa quanto solicitar uma nova avaliação por perito mediante o adiantamento das custas — os dois recursos são cumulativos. Porém, 5A_ 782/2025 (4 de maio de 2026) decidiu que, após uma avaliação conjunta não contestada de duas

unidades de condomínio unificadas no valor de Fr. 5,1 milhões, um pedido posterior de avaliações separadas é impedido por ser contrário à própria conduta anterior do devedor, e 5A_ 955/2025 (19 de maio de 2026) determinou que um pedido de nova avaliação apresentado após o prazo de dez dias é simplesmente intempestivo — sendo que o prazo começa a correr a partir do dia em que a avaliação é considerada notificada, ou seja, no sétimo dia após uma tentativa frustrada de entrega pelo correio.

Fonte — 5A_607/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-607-2024_2025-04-10.html`; 5A_782/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-782-2025_2026-05-04.html`; 5A_955/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-955-2025_2026-05-19.html`.

Ucrânia — o valor na data em que o banco assumiu a propriedade. KCS VS 759/1579/24 (12 de janeiro de 2026): um requerente que busque o excedente de noventa por cento nos termos da lei de hipotecas deve comprovar o valor na data em que o banco adquiriu a propriedade — março de 2016 — e um preço inicial de leilão posterior de 2.143.000 UAH não corresponde a esse valor. KGS VS 916/302/16 (19 de junho de 2025) manteve a invalidação de uma avaliação para execução de um complexo imobiliário integral porque o avaliador não realizou inspeção interna, não identificou o imóvel e se baseou em dados inadequados. A falta de confiabilidade baseava-se em um parecer pericial forense de dezembro de 2023; uma análise do Fundo de Propriedades do Estado havia considerado o relatório em conformidade, com pequenas falhas, e os tribunais rejeitaram essa análise porque ela não abordava a falta da inspeção.

Fonte — KCS VS 759/1579/24: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/133285163`; KGS VS 916/302/16: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/128275690`.

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.

Apenas um tribunal europeu daquela época condenou um avaliador ao pagamento de indenização — o Hof Arnhem-Leeuwarden, conforme relatado a seguir. Uma decisão portuguesa, no entanto, aborda a qualidade do trabalho do avaliador, e essa é a decisão mais útil justamente por ser desprovida de glamour.

TRP, 25 de fevereiro de 2025 — um relatório credenciado ainda não constitui prova. Um laudo de avaliação anexado à petição, elaborado por um *Perito Avaliador* credenciado pela CMVM, não é *prova pericial* e tem "valor meramente informativo" — apenas valor informativo. O tribunal fixou o valor do aluguel de forma equitativa €500 por mês, rejeitando o valor de €1.186 indicado no laudo.

Implicações para os avaliadores. A distinção é processual, mas suas consequências não o são. Um laudo encomendado por uma das partes e anexado a uma petição processual é uma alegação; um laudo elaborado no âmbito do próprio procedimento pericial do tribunal é uma prova. Um avaliador cujo valor seja mais do que o dobro do valor determinado pelo tribunal pode estar certo, mas ainda assim perderá se o laudo tiver sido incluído nos autos com a qualificação incorreta. Quando o foro distingue os dois, a instrução é tão importante quanto a análise.

Civ. 3e , 30 de abril de 2025 — o perito de uma das partes não pode decidir o caso. Sobre o valor de um imóvel vendido por uma SCI — adquirido por €120.000 em 2005, vendido por €75.000 em 2017, contestado por um credor — a Corte de Cassação decidiu que "o juiz não pode se basear exclusivamente em uma perícia não judicial ré aliséà a solicitação de uma das partes". Um tribunal pode examinar uma avaliação encomendada por uma das partes; não pode, porém, decidir com base apenas nela.

Implicações para os avaliadores. A França e Portugal chegaram ao mesmo resultado por caminhos diferentes. Nenhum dos dois países afirma que o laudo de uma das partes seja inútil; ambos afirmam que ele, por si só, não pode servir de base para a decisão. Comparada à decisão bávara sobre a aquisição compulsória relatada na seção *"Parceria"* abaixo, na qual o laudo de um perito nomeado por uma das partes foi aceito sem qualquer nomeação judicial, a posição europeia não é uma regra única, mas um espectro — e a posição de uma jurisdição nesse espectro é uma questão que o avaliador deve esclarecer antes de aceitar o trabalho, e não depois.

Civ. 1re , 19 de março de 2025 — e a própria responsabilidade do perito. Um perito nomeado pelo tribunal "engage sa responsabilitéé à raison des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, conformémenté aux rè gles de droit commun". O relatório em questão era hipotético e impreciso, e o prejuízo foi avaliado como uma perda de quarenta por cento da probabilidade. O perito não era um avaliador, mas a regra é enunciada de forma geral e não há nada nela que se limite ao setor da construção.

Observação. Artigos de profissionais citam várias vezes o número de 2025 em relação à responsabilidade por subavaliação notarial. Pelo menos um desses números não consta no banco de dados oficial e os demais não puderam ser confirmados. Nenhum deles é reproduzido aqui.

Hof Arnhem-Leeuwarden, 24 de março de 2026 — €500.000 com base em uma taxa de €375. Esta é a evidência mais clara de negligência do avaliador na documentação europeia desse período. Uma avaliação de seguro pré-acordada com base no custo de reposição, realizada para uma associação de proprietários, estimou o valor em €5.350.000 para cerca de 9.500 metros cúbicos — omitindo cerca de 3.500 metros cúbicos das alas laterais. O tribunal considerou, além disso, que aplicar uma correção para baixo devido ao mau estado de conservação em uma avaliação *de reposição* é "apert onjuist", claramente errado, já que o estado de conservação não tem lugar em um valor que mede quanto custa reconstruir. O valor correto era €7.568.961,40. O tribunal constatou um grave erro profissional, considerou o avaliador pessoalmente responsável por ato ilícito, juntamente com sua empresa, e, em seguida, reduziu a indenização para €500.000, levando em consideração sua idade e recursos financeiros, bem como a desproporção em relação aos €375 que ele havia cobrado.

Implicações para os avaliadores. Três aspectos aqui merecem destaque. O erro de medição e o erro conceitual são tratados como uma única falha, e o erro conceitual — a depreciação de um valor de reposição — é o tipo de erro cometido por avaliadores que são competentes no mercado, mas não refletiram sobre o que uma base diferente exige. A responsabilidade atingiu a empresa. E a moderação, que levou em conta os honorários, é o único reconhecimento judicial nesta edição da diferença entre o que uma avaliação custa e o que ela determina.

Rb. Zeeland-West-Brabant, 16 de julho de 2025 — dez por cento para mais ou para menos. Uma avaliação só é considerada "onjuist" se estiver fora de uma faixa de 20% — 10% para cada lado — em torno da média ponderada das avaliações apresentadas. Um desvio de 5,54% não foi, portanto, considerado negligente, e o pedido de indenização de €8.750 foi indeferido.

Implicações para os avaliadores. A margem de erro, expressa como um número, por um tribunal. Trata-se da mesma questão que as decisões alemãs relativas à "*Grundsteuer*" responderam com uma variação de avaliação de vinte por cento e uma tolerância de zona de trinta por cento, e a mesma questão em torno da qual giram os casos de "bracket" nas jurisdições de common law. Três sistemas jurídicos, três caminhos e uma resposta surpreendentemente semelhante.

Países Baixos — e um tribunal disciplinar que analisa os relatórios. O colégio disciplinar da NRVT publicou uma série contínua de decisões em 2025–26, e o tema delas é instrutivo. Um avaliador que reduziu um valor de mercado em €35.000 após o cliente ter afirmado que era muito alto foi suspenso condicionalmente por dois meses por violação da regra de independência. A combinação de uma recomendação de preço de mercado, uma avaliação e uma instrução de venda em um único trabalho resultou em uma reprimenda. Um relatório de perda de planejamento foi considerado um serviço profissional de avaliação e, portanto, sujeito às normas correspondentes. Lacunas estruturais em três avaliações residenciais — fontes, rastreabilidade, plausibilidade — resultaram em uma suspensão condicional de três meses e uma multa. Uma reavaliação que reduziu um valor de €2.525.000 para €2.160.000 na mesma data de avaliação, por meio da dedução de custos de reparo, sem um raciocínio transparente sobre a causalidade, resultou em uma advertência. E, em uma avaliação relacionada a divórcio, o colégio sustentou que o avaliador deve identificar e registrar quem é, de fato, o cliente.

Implicações para os avaliadores. Ao analisar, juntamente com os casos dos tribunais administrativos poloneses abaixo, percebe-se que o padrão é o mesmo em duas jurisdições que não compartilham nenhuma tradição jurídica: as sanções recaem sobre a independência e a rastreabilidade, quase nunca sobre o valor. Um avaliador cujo dossiê mostre como o valor foi calculado é defensável mesmo quando o valor é contestado; aquele cujo dossiê não o faça fica exposto mesmo quando o valor estiver correto.

Cass. Sez. III, n. 22597/2026 — o lote de leilão supervalorizado. Após a sentença holandesa acima mencionada, esta é a decisão europeia do período que mais se aproxima de impor responsabilidade a um avaliador, e vale a pena uma leitura atenta. O " *esperto* " havia supervalorizado um imóvel vendido em execução judicial, e o argumento do comprador era de que um laudo correto teria resultado em um preço mais baixo. A decisão foi lida apenas em um comentário de um profissional da área, e o que se segue é o relato do comentário, não as palavras do Tribunal: que erros significativos de avaliação são passíveis de ação judicial; que o prejuízo do licitante vencedor é um "*perdita di chance* " — um bem jurídico distinto — de modo que não é necessário provar um determinado resultado alternativo, e a indenização não corresponde automaticamente ao valor total da superavaliação; e que a própria inspeção do imóvel pelo comprador não neutraliza a responsabilidade, uma vez que a visita ao imóvel não substitui a conclusão técnica do especialista. O comentarista, e não o Tribunal, denomina a avaliação de "infraestrutura de informação" do mercado judicial. A quantificação equitativa deve ser fundamentada, não apresentada como uma porcentagem arbitrária.

Implicações para os avaliadores. Três proposições aqui são relevantes além da Itália. A obrigação recai sobre uma pessoa que não encomendou o relatório e que talvez nem existisse quando ele foi redigido — o eventual licitante. A inspeção pelo leitor não constitui defesa, o que refuta o argumento de que um comprador que viu o imóvel aceitou suas condições. E o prejuízo é enquadrado como uma oportunidade perdida, e não como a diferença entre dois valores, o que reduz consideravelmente o que o requerente deve provar. Comparada com a decisão italiana acima, segundo a qual o perito do leilão

não tem obrigação de realizar um processo contraditório com ninguém, a posição é impressionante: o mínimo de obrigações processuais na região e a declaração mais clara de responsabilidade.

Polônia — uma disciplina regulamentada, sujeita à revisão dos tribunais. A Polônia vai além de tudo o que foi mencionado acima, e a diferença é substancial. Os avaliadores do país estão sujeitos a um procedimento de responsabilidade profissional previsto na Lei de Gestão Imobiliária, reformulada por um regulamento de 28 de agosto de 2025, em vigor desde 1º de setembro; os tribunais administrativos revisam as sanções e, em 2025–26, revisaram um grande número delas. O que os processos punem não é estar errado quanto ao valor, mas sim a falha em apresentar a documentação do trabalho.

Qual foi, de fato, o motivo das sanções. Uma suspensão de seis meses foi mantida nos casos em que o conjunto de imóveis comparáveis era defeituoso, tendo o tribunal sustentado que um conjunto inadequado de imóveis comparáveis "pod waż a rzetelność wszystkich dalszych czynnoś ci" — compromete a confiabilidade de todas as ações realizadas posteriormente. Uma repreensão foi restabelecida pelo Naczelny Są Administracyjny, onde a análise de mercado estava ausente, os imóveis comparáveis provinham de localidades diferentes e os pesos dos atributos — localização com quarenta por cento — nunca foram explicados; a acusação, como o tribunal teve o cuidado de esclarecer, não era de que a amostra fosse muito pequena, mas de que sua seleção "nie został w sposó b przekonywują cy i jasny przedstawiony w operacie". Havia uma advertência nos casos em que eram misturados imóveis comparáveis com e sem acesso à via pública, as características do mercado não eram descritas e as ponderações de trinta e vinte por cento não tinham fundamentação: "o perito, queó , elaborouą dza o laudo sem o nível adequado de detalhółowoś ci, deve contarć się z zarzutami". E foi mantida uma suspensão de seis meses em relação a um laudo de desapropriação encomendado pela iniciativa privada que tomou como data de referência o dia anterior à decisão da ZRID, ignorou a própria ZRID, presumiu o desenvolvimento residencial e comercial com base no método residual e calculou um "potencial de investimento perdido" que a lei de desapropriação não reconhece — o relatório "mó gł wprowadzać zleceniodawcę włą d", poderia induzir em erro o próprio cliente que o encomendou.

Implicações para os avaliadores. Cada um desses itens constitui uma falha na documentação que qualquer avaliador experiente reconheceria em seus próprios arquivos: pesos declarados em vez de calculados, imóveis comparáveis escolhidos sem uma base de similaridade declarada, características de mercado mencionadas, mas não descritas. Na maior parte da Europa, um relatório como esse levaria à rejeição do caso. Na Polônia, isso custa a licença por seis meses. Nenhuma outra jurisdição nesta edição fornece um conjunto comparável de diretrizes sobre o que um laudo deve conter, e vale a pena lê-lo por esse motivo, mesmo para avaliadores que nunca trabalharão lá.

Nota de verificação. Na Alemanha, não foi encontrada nenhuma decisão relativa à responsabilidade do avaliador referente ao período de 2025–26: as decisões relatadas nos artigos § 839a do BGB (Código Civil Alemão) desse período referem-se a outros tipos de peritos. A "*Puchuncaví*" do Chile e a *"Erosur"* do Uruguai, mencionadas na edição latino-americana, anularam uma avaliação sem qualquer conclusão contra seu autor; a posição europeia é a mesma.

Fonte — TRP, processo 13716/23.4T8PRT.P1, DGSI (versão oficial, lida em português): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/41b1fd1e8c17172780258c4a0041268b?OpenDocument=`; Cass. 3e civ., 30 de abril de 2025, nº 23-18.729, ECLI:FR:CCASS:2025:C300220, Légifrance (oficial, em francês): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051554098`; Cass. 1re civ., 19 de março de 2025, n.º 23-17.696, ECLI:FR:CCASS:2025:C100176 (em francês): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367882`; Decreto-ąde 28 de agosto de 2025 sobre a responsabilidade profissional dos avaliadores,

Dz.U. 2025 poz. 1198 (Diário Oficial, polonês): https://www.dziennikustaw.gov.pl/DU/2025/1198; WSA Varsóvia VI SA/Wa 3134/24, CBOSA (oficial, polonês): https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/EFE9CCD0C6; WSA Varsóvia VI SA/Wa 3684/24: https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2A806A039D; NSA II GSK 349/25: https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2416165104; WSA Varsóvia VI SA/Wa 117/25: https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/904E68F936; NSA II GSK 1811/22: https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/54E29EEF4B; NSA II GSK 715/23: https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/CF637373A6; Tribunal de Arnhem-Leeuwarden, ECLI:NL:GHARL:2026:1789, texto oficial (em holandês): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:1789; Tribunal de Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:5805 (holandês): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBZWB:2025:5805; Decisões disciplinares da NRVT N25016, N25005, N25004, N26007, 25118 e 26014, Stichting Tuchtrechtspraak NRVT (índice oficial, holandês): https://www.nrvt.nl/voor-opdrachtgevers/stichting-tuchtrechtspraak-nrvt/uitspraken-tuchtcollege; Cass. Sez. III, ord. n. 22597/2026, comentário (italiano): https://www.studiocervellino.it/2026/07/03/esecuzioni-immobiliari-la-perizia-errata-e-perdita-di-chance-ordinanza-della-corte-di-cassazione-terza-sezione-civile-n-22597-2026-del-01-07-2026/.

Ucrânia — o relatório é de responsabilidade do avaliador, e não do executor: KCS VS 148/2868/25. 14 de abril de 2026. Um laudo de avaliação elaborado no âmbito de execução é o produto profissional do avaliador e não um ato do executor; a responsabilidade por ele recai sobre o avaliador, nos termos do artigo 32 da lei de avaliação, e o devedor que o contestar arca com o ônus da prova. Leia-se em conjunto com o documento 916/302/16 acima — um laudo invalidado por falta de inspeção, identificação e dados confiáveis, deveres previstos na norma nacional — a Ucrânia possui um marco legal viável para a responsabilização do avaliador, mesmo em tempo de guerra.

Fonte — KCS VS 148/2868/25: https://reyestr.court.gov.ua/Review/135733725.

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.

Portugal — *Acórdão de Uniformizaçã* 9/2025. O instrumento europeu de avaliação familiar de maior repercussão do período é uma lei vinculativa, publicada no *Diário da República* em 10 de setembro de 2025. O Supremo Tribunal de Justiç a, reunido em sessão plenária, decidiu que uma residência familiar construída por dois cônjuges casados em *comunhão de adquiridos* , com recursos comuns, em terreno pertencente a um deles, é um *coisa nova* — uma novidade — e constitui imóvel próprio do cônjuge proprietário do terreno, dando origem a um crédito de compensação em favor do patrimônio comum. A sentença determina a realização de perícia "tendo em vista a avaliaçã o das duas componentes do imó vel": o terreno e a construção, avaliados separadamente.

Implicações para os avaliadores. Trata-se de uma instrução para fazer algo que os avaliadores normalmente se recusam a fazer — dividir um único imóvel urbanizado em dois valores cuja soma deve resultar em um valor que o mercado nunca cotaria. Os valores conflitantes nos autos mostram o seguinte: um avaliador estimou o prédio em €338.915 e o terreno em €68.210; o outro, €164.072,64 e €112.500. Ambos os totais estão dentro de uma faixa plausível entre si; a alocação entre os componentes, porém, não está, e é essa alocação que decide o caso. Quando uma jurisdição indeniza uma contribuição em vez de dividir um ativo, a verdadeira tarefa dos avaliadores é a divisão, e essa divisão não tem nenhuma evidência de mercado que a sustente.

Aplicado imediatamente. Em 18 de setembro de 2025, o Supremo aplicou a decisão uniformizadora em uma medida cautelar de penhora: a casa localizada no terreno de um dos cônjuges

é um imóvel exclusivo desse cônjuge, e o outro detém apenas um crédito de compensação, de modo que não foi possível apresentar prova sumária de propriedade comum.

Alemanha — a data e o que aconteceu depois. Na compensação dos ganhos acumulados, o Oberlandesgericht Brandenburg avaliou o imóvel do réu em €123.000, valor apurado por um perito em 2019 — embora ele tenha sido vendido em dezembro de 2024 por €155.000 — porque "der Stichtagür a avaliação . . . já estava em 2019", a data de avaliação já se situava em 2019, e que o valor tenha aumentado até 2024 "liegt nicht fern", não é improvável. O imóvel do próprio requerente, onero por um direito de residência e transferido para seu filho em 2018, foi avaliado pelo perito em €232.000 e adicionado de volta ao seu patrimônio final como uma diminuição desleal. O pagamento de equalização totalizou €94.417,22.

Implicações para os avaliadores. Uma venda posterior em condições de mercado é a melhor prova de valor que existe — exceto quando a lei estabelece uma data anterior; nesse caso, ela constitui prova de um valor diferente. O tribunal não pôs em dúvida o valor de 155.000 do "€"; recusou-se a permitir que ele substituísse o valor de 123.000 do "€". A avaliação retrospectiva não é uma segunda melhor alternativa à transação, e um avaliador que se baseia no preço de venda está respondendo à pergunta errada.

Fonte — *Acórdão de Uniformização de Jurisprudência* n.º 9/2025, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 174, 10 de setembro de 2025 (PDF oficial, lido em português): `https://files.diariodarepublica.pt/1s/2025/09/17400/0001400032.pdf`; STJ, proc. 53/24.6T8STS-A.P1.S1, DGSI (português): `https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5fb770325252d5a380258d17004c85e0?OpenDocument=`; OLG Brandenburg 13 UF 34/25, texto oficial (alemão): `https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27817`.

Países Baixos — vinculados à avaliação que vocês concordaram. As partes que encomendaram conjuntamente uma avaliação "met het oog op de echtscheiding" foram consideradas vinculadas à mesma €415.000 um ano depois, sendo que o decurso do tempo não tornava irrazoável basear-se nela; e, em um caso posterior, um marido foi obrigado a respeitar a avaliação da primeira casa, com a qual havia concordado previamente, enquanto a segunda casa, alugada às mães das partes, teve de ser avaliada em condição de locação pelo seu valor real de venda, em vez de pelo método do imposto de renda. O ponto de partida, segundo a decisão anterior, é o valor na data da partilha, a menos que as partes concordem com outra data.

Implicações para os avaliadores. Uma avaliação solicitada em conjunto é mais difícil de ser contestada do que qualquer uma das partes imagina, e sua validade é maior. O avaliador solicitado a elaborá-la deve presumir que ela servirá de base para uma partilha um ano ou mais depois, e deve datá-la e incluir as devidas ressalvas de acordo com isso.

Itália — quem realiza melhorias é reembolsado, não recompensado. Na dissolução da compropriedade entre ex-cônjuges, a determinação das quotas é regida por critérios objetivos — as características estruturais e funcionais do imóvel e sua divisibilidade —, sendo que o conflito entre as partes e o uso atual influenciam apenas a atribuição de cada quota a cada um. E um coproprietário que tenha realizado benfeitorias no imóvel recupera as *despesas*, nominalmente, e não o aumento de valor por elas gerado.

Implicações para os avaliadores. A segunda regra vai contra o instinto da profissão. Um avaliador, quando questionado sobre o que uma reforma agrega, geralmente responde com o aumento de valor; neste caso, a resposta esperada é o valor gasto. Quando os dois valores divergem — e, no caso de

uma boa reforma em um mercado em alta, eles divergem bastante —, o avaliador que fornecer o valor errado terá realizado um trabalho que o tribunal não poderá utilizar.

Polônia — a hipoteca não é deduzida, a menos que seja. Quando um imóvel hipotecado é atribuído a um dos cônjuges na partilha do patrimônio conjugal, o tribunal "ustala jej wartość z pominię ciem wartoś ci obciąż enia hipotecznego" — determina seu valor desconsiderando a hipoteca — a menos que razões importantes indiquem o contrário; o pagamento compensatório foi de 251.560,38 zł. Em dezembro de 2025, a Suprema Corte esclareceu a exceção: quando a relação entre o ônus e o valor afetar a comercialização, o tribunal pode deduzir a hipoteca nominal ou aplicar "inne rynkowe kryteria urealniania wartoś ci", outros critérios de mercado para adequar o valor à realidade.

Implicações para os avaliadores. O valor padrão é aquele livre da dívida, pois a dívida é uma questão entre as partes e não uma característica do imóvel. A exceção reconhece o que todo avaliador sabe — que, a partir de um determinado índice, o ônus deixa de ser um acordo privado e passa a afetar o valor que qualquer pessoa pagaria. A Polônia não especificou onde se situa esse índice, e o avaliador solicitado a se pronunciar sobre o assunto está sendo solicitado a apresentar evidências que nenhuma venda comparável poderá fornecer.

França — *profit subsistant*, e a data em que é avaliado. Duas sentenças da Primeira Câmara Cível expõem a norma francesa com clareza incomum. Quando imóveis financiados pela comunhão são vendidos antes da liquidação, sem reinvestimento, o "*profit subsistant*" — o enriquecimento remanescente — é avaliado na data da venda, e os juros sobre o "*récompense*" resultante começam a correr a partir dessa data; a indenização foi de €81.076. E, no regime de separação de bens, o cônjuge que financia a parcela do outro em uma compra conjunta detém um direito calculado com base no *profit subsistant* e não no valor nominal adiantado, tendo o tribunal de primeira instância retido indevidamente €873.302,64; a indenização por benfeitorias é, da mesma forma, "déterminée au regard du profit subsistant, au jour du partage" em vez de pelo custo das obras, havendo, n€, 21.578,44.

Implicações para os avaliadores. Trata-se de uma medida de participação proporcional , e ela exige algo que uma avaliação de mercado não fornece: não quanto vale o imóvel, mas qual fração de seu valor atual a contribuição representa. O avaliador fornece dois valores em duas datas e a lei faz o cálculo — e o valor que decide o caso é aquele que o avaliador raramente é solicitado a fornecer: o valor na data da contribuição.

Espanha — duas sentenças e o que elas não são. Duas sentenças do Tribunal Supremo de 2026 circulam em materiais destinados a profissionais como referência em matéria de avaliação familiar. Após verificação, nenhuma delas o é. STS 667/2026 (Sala 1.ª , 4 de maio de 2026, rec. 2599/2024) determina que o imposto municipal sobre os imóveis e as taxas comunitárias pagas por um dos cônjuges após a dissolução são obrigações "*propter rem* es" decorrentes da propriedade, devendo ser inscritas no passivo do inventário *gananciales* como crédito a favor do cônjuge pagador, independentemente de quem tenha o usufruto — €14.912,48 concedidos, €429,25 de obras no banheiro recusado — e fixa a data de dissolução na sentença de separação, em vez da alegada separação de fato. O STS 646/2026 não é, de forma alguma, uma sentença cível de família: trata-se da Sala 3.ª , sobre imposto de renda, sustentando que o cônjuge que deixou a residência familiar por ocasião do divórcio mantém o status de "*vivienda habitual* " para a isenção de reinvestimento, nos casos em que o outro cônjuge permaneceu na residência.

Implicações para os avaliadores. Nenhuma delas define uma data de valor ou um método, e vale a pena ressaltar isso, pois uma citação que circula como referência de avaliação — mas que, na verdade, não o é — acabará sendo utilizada por alguém que não a tenha lido. O que a 667/2026 define é a composição do inventário ao qual as avaliações contribuem — o que altera a aritmética da divisão sem afetar nenhuma avaliação nele contida.

Espanha — o uso não é monetizado. Em julho de 2025, a Suprema Corte negou indenização em um processo de liquidação *gananciales* por privação do uso da residência familiar, uma reivindicação apresentada em €no valor de 247.886,10 como equivalente a metade do aluguel de mercado desde 2007. A atribuição do uso atende à necessidade da família e não é monetizável. O contraste com o caso argentino de Neuquéné relatado na edição latino-americana é exato e instrutivo: ali, a privação do uso foi avaliada como o prejuízo do proprietário; aqui, entre ex-cônjuges, ela não é avaliada de forma alguma. *Observação*: relatado a partir do comentário; o texto da sentença não foi lido.

Fonte — STS 667/2026, ECLI:ES:TS:2026:2087, registro no banco de dados (leia-se em espanhol): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-4-5-26-1840744576`; STS 646/2026, ECLI:ES:TS:2026:2339 (espanhol): `https://vlex.es/vid/1121123408`; STS 1157/2025, comentário (espanhol): `https://codigo-civil.es/`; Cass. 1re civ., 12 de junho de 2025, n.º 24-12.552, ECLI:FR:CCASS:2025:C100415, L.égifrance (oficial, francês): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051744436`; Cass. 1re civ., 14 de janeiro de 2026, n.ºº 24-12.796, ECLI:FR:CCASS:2026:C100029 (francês): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402801`; SN I CSK 1690/24 e I CSK 645/25, Sąd Najwyższy banco de dados de sentenças (oficial, polonês): `https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen`; Rb. Gelderland, ECLI:NL:RBGEL:2025:977 e ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, textos oficiais (holandês): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:977`; Cass. Sez. II, ord. n. 28890/2025 e sent. n. 25244/2025, comentário (italiano): `https://www.aiaf-avvocati.it/articolo/2814/gestione-della-divisione-di-beni-in-comunione-recenti-rilievi-della-cassazione`.

Suíça — o laudo atualizado e a contribuição que participa do ganho. 5A_ 304/2024 (6 de fevereiro de 2025): uma perícia de 2010 no valor de Fr. 1.172.000, o valor de 2012 apresentado pelas próprias partes, de Fr. 1,4 milhão, e uma perícia judicial atualizada no valor de Fr. 965.000 — sendo a atualizada admissível e válida. 5A_ 680/2024 (19 de março de 2025): nos termos do artigo 206, parágrafo 1, do ZGB, um cônjuge que tenha contribuído para o patrimônio do outro sem contraprestação (*Gegenleistung*) recupera a contribuição e uma parcela proporcional de qualquer ganho, e não arca com nenhuma parcela de perda; com base nos fatos, os tribunais cantonais negaram a existência de ganho e concederam o investimento original, e o recurso foi indeferido. 5A_ 54/2024 (28 de janeiro de 2026, Genebra): uma perícia judicial avaliou a residência entre Fr. 3.343.000 e Fr. 3.630.000, com uma possível variação de mercado de mais ou menos vinte por cento; a atribuição à esposa foi recusada porque ela não havia demonstrado dispor dos recursos necessários para comprar a parte do marido, e não por causa da faixa de valor, e a ordem de leilão foi anulada e remetida.

Fonte — 5A_304/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-304-2024_2025-02-06.html`; 5A_680/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-680-2024_2025-03-19.html`; 5A_54/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-54-2024_2026-01-28.html`.

Ucrânia — metade de um apartamento búlgaro em €30.550. 15 de julho de 2026. A indenização pela metade da participação foi fixada com base em um laudo de avaliação em €30.550 (1.568.146,77 UAH): o valor de mercado dos imóveis alienados é considerado no momento do julgamento, ou de imóveis semelhantes quando o próprio imóvel não puder ser avaliado, e um laudo

pericial não contestado é suficiente. A Grande Câmara acrescentou, em dezembro de 2025, que a indenização de 1.321.605 UAH por uma participação de três quintos não pode ser determinada quando os réus não puderem pagá-la sem perder sua única residência.

Fonte — KCS VS 761/9885/21: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/138399560`; Grande Câmara: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/132746737`.

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.

Alemanha — avaliado em ambas as datas. Em uma ação para complementar a quota-parte, o Oberlandesgericht de Mü nchen decidiu — em consequência do princípio do valor mais baixo (*Niederstwertprinzip*) — que o requerente pode exigir que um imóvel doado seja avaliado em *ambas* as datas relevantes, a da conclusão da doação e a do falecimento: neste caso, 23 de abril de 2020 e 8 de outubro de 2022. O tribunal também decidiu que um usufruto reservado de noventa e cinco por cento sobre as participações societárias doadas impede que comece a correr o prazo de redução gradual de dez anos previsto no § 2325(3) do BGB.

Implicações para os avaliadores. Duas avaliações retrospectivas do mesmo bem, com dois anos e meio de intervalo, sendo que a de valor mais baixo prevalece: a instrução é incomum, mas o raciocínio por trás dela não é. Quando uma lei tem como objetivo impedir que o valor seja retirado de um patrimônio por meio do momento da avaliação, ela não pode permitir que a parte que escolheu o momento também escolha a data.

Países Baixos — a avaliação desatualizada e a média. A atribuição de um ativo com base em uma avaliação acordada como vinculativa em 2005, dezoito anos depois, foi considerada inaceitável segundo os padrões de razoabilidade e equidade: o valor na data da partilha é que prevalece. E quando uma doação foi feita por meio de uma série de transações, a data de avaliação é a da última delas — e calcular a média de quatro avaliações não é "geen deugdelijke manier", ou seja, não é um método válido para chegar ao valor.

Implicações para os avaliadores. O segundo ponto merece ser destacado, pois o cálculo da média é o que as partes e os tribunais recorrem quando dispõem de vários laudos e não têm como escolher. O tribunal holandês afirma que a escolha deve ser feita. A média de quatro pareceres não é um quinto parecer; é uma admissão de que nenhum deles foi submetido a testes.

Itália — nenhuma atribuição sem valor. Três proposições da segunda seção. "A atribuição dos bens não poò , prescindir de uma identificação prévia de seu valor de mercado" — sem uma avaliação, o pagamento compensatório não pode ser calculado de forma alguma. Sobre *collazione per imputazione* , os bens que os herdeiros não donatários retiram da massa sucessória são avaliados na abertura da sucessão, e não na partilha. E quando a quota-parte obrigatória é restituída em dinheiro, a obrigação é de natureza "*debito di valore* ": a reconstrução hipotética da herança é feita no momento do falecimento, mas o pagamento compensatório é avaliado na data da decisão.

Implicações para os avaliadores. Duas datas e dois objetivos no mesmo documento. O patrimônio é composto em uma data e o pagamento quantificado em outra; e um avaliador encarregado de

avaliar “os imóveis do patrimônio” sem que lhe seja informado qual das duas opções é a pretendida recebeu instruções incompletas. Pergunte.

Polônia — a destinação na doação, o preço na venda. Duas sentenças de março de 2025 estabelecem o critério polonês para a quota obrigatória. Uma parcela agrícola doada é avaliada de acordo com sua *destinação urbanística* na data da doação, não sendo o uso agrícola efetivo determinante para o método “jeżeli… założenia planistyczne pozwalały na jej inne wykorzystanie” — caso a destinação urbanística permitisse outro uso; a situação é considerada no momento da doação e os preços no momento da sentença, sendo que alterações posteriores no plano ou uma desapropriação posterior são irrelevantes. Mas quando o herdeiro já tiver vendido o imóvel, ou este tiver sido objeto de desapropriação, o valor a ser considerado é o preço ou a indenização efetivamente obtida, e não uma nova avaliação na data da sentença, não cabendo a nenhuma das partes o risco de variações entre os dois valores.

Implicações para os avaliadores. A dupla distingue duas coisas que são facilmente confundidas: o *estado* do imóvel, congelado no momento da transação, e o *nível de preços*, considerado no momento da avaliação. E quando existe uma transação real, ela substitui a avaliação por completo — uma regra que exclui o avaliador do caso e que vale a pena conhecer antes de aceitar o trabalho.

França — a data de *jouissance divise* . No caso de uma partilha, “les biens sont estimésé ésà leur valeurà la date de la jouissance divise”, o mais próximo possível da própria partilha. Uma avaliação de 2009 no valor de €382.000 não poderia ser utilizada treze anos depois. E quando o imóvel foi degradado pelo coproprietário que o ocupa, a solução é uma ação nos termos do artigo 815-13, segundo parágrafo — e não a retroatividade da avaliação para um momento anterior ao dano. Essa distinção é exatamente a que os avaliadores precisam: a deterioração é real, está presente no imóvel na data da avaliação e é indenizada em outro lugar.

França — uma doação é uma alienação. Nos termos do artigo 860, “une donation est une alié nation au sens de ce texto”: caso o donatário tenha repassado o imóvel em 2004, o valor a ser reintegrado ao patrimônio é o valor do imóvel naquele momento da alienação, e não no momento da partilha. O tribunal de primeira instância havia fixado o valor em €266.463,42; segundo os cálculos do recorrente, o valor na doação de 2004 era €91.500 e o valor na partilha €201.200. A sentença foi anulada nesse ponto e o caso remetido a Orlé ans; o Tribunal não fixou nenhum valor por conta própria. Três valores, e a lei escolhe o valor na alienação — neste caso, o menor deles.

Portugal — quando uma avaliação pode ser reaberta e quando não pode. Três decisões do Tribunal de Relaç õ definem a posição portuguesa sobre a reabertura de uma avaliação patrimonial. Os valores fiscais indicados para os imóveis — €20.746,00 e €27.181,70 no caso de Lisboa — podem ser alterados no *conferência de interessados* , e uma avaliação pode ser solicitada até o início da licitação, não constituindo impedimento uma avaliação anterior não paga. Mas o artigo 1114.º não confere o direito de repetir um laudo pericial não contestado; uma avaliação só é admissível quando o valor se tornou desatualizado entre a data do laudo e a audiência, estando o imóvel avaliado em €830.590,86. E uma *segunda perícia* é admissível em processos de inventário de acordo com as regras gerais de perícia, tendo sido remetido um caso em que um imóvel avaliado em €90.000 foi considerado como valendo três vezes esse valor.

Portugal — a metade é parte do todo. O Relaç ã o de É vora corrigiu uma tabela de partilha: o cônjuge sobrevivente, em *comunhão geral* , recebe metade do valor total da herança, e não metade

de cada bem. Quanto aos bens imóveis de €232.000 e €247.000, num total de €479.450, o *meação* é de €239.725 e cada herdeiro recebe €79.908,33. Para um avaliador, a consequência é que todos os ativos devem ser avaliados segundo o mesmo padrão e com referência à mesma data, uma vez que são somados antes de qualquer divisão — um conjunto de avaliações internamente inconsistente distorce a participação, mesmo quando cada uma delas é defensável isoladamente.

Fonte — OLG München 33 U 1573/24 e, Bayern.Recht (oficial, alemão): `https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-32343?hl=true`; TRL, proc. 480/22.3T8RGR-B.L1-2, DGSI (português): `https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/e3e81af7c413e13280258c2f0038f1ca?OpenDocument`; TRL, processo 2428/21.3T8VFX-A.L1-2, registro no banco de dados (português): `https://jurisprudencia.pt/acordao/231801/`; TRG, processo 2781/22.1T8VCT.G1 (português): `https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/0878f7016d30f38180258c4d00351f59?OpenDocument=`; TRE, processo 4114/21.5T8STB.E1, registro no banco de dados (português): `https://www.jurisprudencia.pt/acordao/243136/imprimir/`; Cass. 1re civ., 1º de outubro de 2025, nº 23-16.501, ECLI:FR:CCASS:2025:C100621, Légifrance (oficial, francês): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052383991`; Cass. 1re civ., 14 de janeiro de 2026, nº 23-22.130, ECLI:FR:CCASS:2026:C100024 (francês): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402796`; SN II CSKP 2054/22 e II CSKP 2142/22, Sąd Najwyższy banco (oficial, polonês): `https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen`; Tribunal de 's-Hertogenbosch, ECLI:NL:GHSHE:2025:1481, texto oficial (holandês): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:1481`; Tribunal de Arnhem-Leeuwarden, ECLI:NL:GHARL:2026:5491 (holandês): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:5491`; Tribunal de Cassação Seção II, despacho n.º 10757/2025, comentário (italiano): `https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/divisione-ereditaria-stima-dei-beni-e-conguaglio/`; Cass. Sez. II, sent. n. 12258/2025 (italiano): `https://www.ecnews.it/legale/diritto-di-famiglia-e-successioni/diritto-successorio-e-donazioni/lattuazione-della-collazione-imputazione/`; Cass. Sez. II, ord. n. 32056/2025 (italiano): `https://dirittoimmobiliare.legal/2026/07/01/successione-ereditaria/`.

Suíça — a imobiliária foi avaliada com base em seu imóvel: 9C_ 554/2024. 14 de maio de 2025, Genebra. Para o inventário sucessório, uma imobiliária foi avaliada com base no valor de mercado de seu imóvel — Fr. 7.180.000, como custo de reposição de Fr. 2.924.700 mais o terreno de Fr. 4.256.665 — menos a hipoteca de Fr. 3.094.000, cerca de Fr. 4.086.000 contra Fr. 4.260.000 retidos; não é arbitrário. 5A_ 523/2024 (17 de setembro de 2025) reafirmou que o valor de atribuição em uma partilha é fixado, na ausência de acordo, por peritos oficiais, sendo o método previsto na lei federal e o valor um fato — e que uma reivindicação do valor de renda dupla previsto na legislação agrícola deve ser apresentada em tempo hábil.

Fonte — 9C_554/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-554-2024_2025-05-14.html`; 5A_523/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-523-2024_2025-09-17.html`.

Ucrânia — partilha com base em avaliações periciais. 22 de janeiro de 2026: partilha de bens com base em avaliações periciais — uma casa avaliada em 1.032.645 UAH, uma segunda em 998.809, um terreno em 50.540 — com a recusa de uma nova perícia mantida.

Fonte — KCS VS 351/1781/20: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/134040943`.

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.

BayObLG 101 W 116/24 — o prédio comercial objeto da aquisição compulsória. Em um processo de avaliação após uma aquisição compulsória, o Bayerisches Oberstes Landesgericht aprovou o tratamento de uma participação de um terço quota de copropriedade em um edifício comercial e de escritórios em Munique, mantida como imóvel não operacional, com um valor separado de €24,767 milhões. A quota havia sido avaliada por um perito certificado publicamente, nomeado pelas partes, com base na abordagem de renda nos termos do ImmoWertV de 2010: valor do terreno na data de referência, aluguéis contratuais comparados ao mercado do primeiro trimestre de 2021, espaço vago na faixa superior da faixa de variação e nenhuma dedução por incerteza relacionada à pandemia, com base no fato de que ela ocorreu após a data da avaliação. O tribunal não solicitou nenhum perito próprio e *não* concedeu *nenhum desconto de minoria* para a ação fracionária.

Implicações para os avaliadores. Duas dessas conclusões vão contra a corrente da prática comum. Um laudo encomendado por uma das partes foi aceito sem nomeação judicial, com base na certificação pública do perito e na transparência do método — o que constitui uma declaração sobre o que confere credibilidade a um laudo. E a recusa de um desconto por participação fracionária, expressamente em benefício da minoria, contrasta com a prática padrão nos Estados Unidos em casos de sucessões e sociedades, onde a falta de controle e a falta de comercialização são geralmente consideradas como aplicáveis a uma participação indivisível por padrão. Nenhuma das posições é obviamente correta; o que é instrutivo é que um tribunal determinou que o desconto não é automático.

Itália — continuidade das atividades ou liquidação. Quando o direito de liquidação de um sócio, nos termos do artigo 2289, não tiver sido liquidado antes da dissolução da própria sociedade, ele se incorpora à liquidação da empresa — e, com a mudança de procedimento, ocorre uma mudança de premissa, passando-se da avaliação em atividade para as estimativas conservadoras adequadas a um estado de liquidação. Sobre a saída de um sócio de uma S.r.l. — uma sociedade anônima, não uma sociedade em nome coletivo —, o Tribunal de Milão (30 de outubro de 2025) é citado, na nota editorial, como tendo decidido que, quando o valor de liquidação é contestado, o tribunal nomeia um perito, cuja decisão só pode ser impugnada por ser manifestamente injusta ou errônea; a sentença em si não foi lida.

Implicações para os avaliadores. A premissa do valor não é um detalhe da instrução; ela é definida pela situação jurídica, e essa situação pode mudar enquanto o processo estiver em andamento. Um imóvel mantido como ativo operacional tem um valor para uma empresa em atividade e outro para um liquidatário, e essa diferença não é um desconto que o avaliador aplica a seu critério.

Com., 7 de maio de 2025 — o perito pode dar mais de uma resposta. Sobre a exclusão de um acionista, a Câmara Comercial sustentou que o perito nomeado nos termos do artigo 1843-4 do Código Civil determina o valor "à 'exclusion du juge", deve aplicar as regras de avaliação legais ou contratuais e — o ponto marcante — *pode apresentar várias avaliações* , cada uma correspondendo a uma das interpretações conflitantes dessas regras pelas partes. O juiz, então, determina qual foi a intenção real das partes e aplica o valor correspondente. O tribunal de primeira instância havia excedido seus poderes ao suspender o perito e fixar antecipadamente os períodos contábeis.

Implicações para os avaliadores. Um perito encarregado de realizar uma avaliação com base em pressupostos contestados geralmente se vê dividido entre tentar adivinhar qual pressuposto prevalece e recusar o trabalho. A França ofereceu uma terceira opção: avaliar com base em cada uma delas e deixar que o tribunal escolha. É uma solução melhor do que qualquer uma das duas alternativas, e está disponível sempre que a discordância se referir à premissa, e não ao mercado.

Nota de verificação. Não foi encontrada nenhuma decisão alemã dos anos de 2025–26 sobre a avaliação de aquisição de uma empresa cujos imóveis constituem seu ativo operacional, nem foi encontrada nenhuma decisão em Portugal sobre o valor de uma *quota* ou de imóveis de uma empresa.

Fonte — BayObLG 101 W 116/24, Bayern.Recht (PDF oficial, disponível em alemão): `https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-20079?all=False`; Com., 7 de maio de 2025, n.º 23-24.041, ECLI:FR:CCASS:2025:CO00250, Légifrance (oficial, em francês): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051582119`; Cass. Sez. I, ord. n. 20552/2026, comentário (italiano): `https://www.dirittobancario.it/art/liquidazione-del-socio-receduto-e-scioglimento-societa-di-persone/`; Tribunal de Milão, 30 de outubro de 2025, RVG 7033/2025, nota editorial (italiano): `https://giurisprudenzadelleimprese.it/sentenza/recesso-del-socio-di-s-r-l-e-liquidazione-della-quota/`.

Suíça — o valor indicado na circular prevalece, a menos que o contribuinte comprove o contrário. A Câmara Administrativa de Genebra (ATA/233/2026, 3 de março de 2026) indeferiu o recurso de um acionista que havia comprado a outra metade de uma empresa de construção — cinquenta de suas cem ações — pelo valor nominal de Fr. 50.000. A autoridade tributária tratou a venda como uma doação mista e, inicialmente, avaliou a doação em Fr. 552.630; o contribuinte argumentou que o valor da empresa era de Fr. 397.410 antes de uma dedução de 30% por participação minoritária e, portanto, que a doação era de Fr. 78.594. O tribunal de primeira instância havia fixado a doação em Fr. 349.315: um valor líquido de Fr. 7.986,30 por ação com base apenas no valor patrimonial da empresa, após a dedução fixa de trinta por cento que a circular federal permite para participações de cinquenta por cento ou menos, multiplicado por cinquenta ações, menos o preço pago. A Câmara manteve esse valor. Um dividendo que a empresa havia recebido de uma subsidiária que vendeu um imóvel não pôde ser descartado como extraordinário, já que a venda de imóveis é a atividade comercial dessa subsidiária; e presume-se que uma avaliação feita de acordo com a circular (Circular nº 28) presume-se que chegue ao mercado, de modo que um contribuinte que discorde deve apresentar suas próprias provas.

Fonte — ATA/233/2026 (francês): `https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-3800-2024_2026-03-03.pdf`.

Ucrânia — véspera da notificação: KGS VS 915/373/20. 25 de junho de 2026. A participação de um sócio que se retira corresponde ao valor de mercado de todas as ações — ativos líquidos — na véspera da notificação de saída, neste caso 18 de novembro de 2018. O tribunal de primeira instância considerou que uma avaliação dos imóveis da empresa datada de março de 2020 não constituía prova adequada para isso; o tribunal de apelação concedeu 2.039.875 UAH; o Supremo Tribunal anulou a sentença e remeteu o caso ao tribunal de apelação, que não havia examinado se um laudo daquela data poderia comprovar o valor do patrimônio líquido na data anterior. A regra da data é precisa, e a questão da prova decorre dela: uma avaliação em outra data deve ser apresentada para se referir à data prevista em lei.

Fonte — KGS VS 915/373/20: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/137850320`.

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.

Portugal — um valor real que nunca foi explicado. *Subseguro* — subseguro — ocorre quando o valor declarado é inferior ao valor real, e a regra proporcional reduz a indenização nessa proporção. O Relaçã o do Porto (6 de março de 2025) recusou-se a incluir o valor apresentado pela seguradora de €436.422,80 nos fatos, pois os critérios e cálculos subjacentes a ele nunca foram explicados; a sentença não faz menção ao ônus da prova, mas a seguradora, ao alegar subseguro, foi a parte que ficou sem um valor real comprovado. Diante de um valor segurado de €199.316,91 e um valor fiscal de €195.986,35, os danos causados pelo incêndio, no valor de €59.458,20, foram pagos integralmente.

Portugal — e o que acontece quando o próprio valor fornecido pela seguradora está desatualizado. O valor segurado era de €245.974, contra um valor de reconstrução de €355.289,88; a diferença decorreu do fato de que os funcionários do banco haviam aplicado um valor desatualizado de €800 por metro quadrado, em vez dos índices de construção atuais publicados. A regra proporcional, embora prevista em lei, foi excluída por violação do dever de informar, e €18.970,60 de indenização foram pagos integralmente.

Implicações para os avaliadores. Essas duas são as decisões mais diretamente úteis em matéria de seguros no contexto europeu, e apontam na mesma direção. A regra proporcional só tem força na medida do valor real que a seguradora puder comprovar; e, nos casos em que o valor segurado foi definido por alguém que aplicou uma taxa unitária desatualizada, a regra falha completamente. Um valor de custo de reconstrução não é uma formalidade na contratação da cobertura — é o que determina quanto do prejuízo será indenizado, e a responsabilidade por um erro nesse cálculo recaiu, agora por duas vezes, sobre a parte que o elaborou.

Portugal — custo do conserto, e não o preço alcançado. A venda de um imóvel danificado por um valor inferior é *dano emergente* reflexo da desvalorização, e não do lucro cessante; mas, quando a restauração em espécie for possível, a indenização corresponde ao custo do reparo, e a concessão da diferença entre o valor de mercado do imóvel não danificado e o preço obtido violaria o artigo 566.º , n.º 1 do Código Civil. Sobre defeitos ocultos em uma casa vendida por €240.000 — com preço pedido em €300.000, e depois €270.000, a redução foi atribuída exclusivamente a defeitos visíveis — o Relaçã o de Coimbra concedeu custos de reparo de €24.350 mais impostos, dentro de uma faixa de engenharia de €32.700 a €43.600.

Alemanha — oito anos sem defeitos e sem desconfiança em relação ao preço. Duas reclamações de €no valor de 39.048,03 cada, relativas a *merkantiler Minderwert* — a suspeita residual do mercado em relação a um imóvel reparado — foram indeferidas. Após a completa demolição e reconstrução de uma casa de férias com estrutura de madeira danificada pela água, oito anos sem defeitos e aluguel ininterrupto desde 2017, o tribunal não encontrou nenhuma circunstância factual circunstância factual na qual pudesse se basear a desconfiança de um comprador, conforme avaliado nos termos do artigo § 287 ZPO, e recusou-se a solicitar um laudo de avaliação.

Implicações para os avaliadores. O estigma não é uma dedução fixa que decorre de um reparo; trata-se de um fato a ser comprovado, e que se desvanece com o tempo. Um avaliador que alegue uma diminuição residual anos após um reparo adequado está alegando algo que um tribunal alemão agora determinou que requer provas além do próprio histórico — e a recusa em sequer solicitar um laudo é a parte mais contundente da decisão.

Alemanha, resumidamente. Ambos relatados a partir de comentários, já que os textos das sentenças não foram lidos. OLG Brandenburg 11 U 46/25: uma seguradora é responsável pelo próprio erro de cálculo em sua planilha de avaliação, não podendo, então, alegar subseguro, e deve o valor total de reposição, incluindo o aumento de preço causado por sua própria recusa — €23.421,44 imediatamente e €155.375,57 mais €7.795 na reconstrução dentro de dezoito meses. OLG Saarbrücken 5 U 57/24: o valor real vence imediatamente e o acréscimo "novo por velho" somente mediante comprovação da reconstrução; o benefício foi reduzido pela metade por negligência grave; o tribunal reabriu um prazo para reconstrução que a recusa categórica da seguradora havia tornado impossível cumprir.

Fonte — TRP, processo 743/22.3T8AVR.P1, DGSI (oficial, lido em português): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/811e002736fd5cde80258c5400390360` ; TRP, processo 799/24.9T8VCD.P1 (português): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a49795a144016fe680258d7d003dbbda?OpenDocument=` ; TRL, processo 6949/22.2T8SNT.L1, decisão do próprio tribunal de 2025 *sumários* (em português): `https://trl.mj.pt/wp-content/uploads/2026/01/2025-SUMARIOS-7aSECCAO.pdf` ; TRC, processo 235/22.5T8TND.C1 (em português): `https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/87d171b98847b19a80258d42004b3577?OpenDocument=` ; OLG Brandenburg 10 U 86/24, texto oficial (alemão): `https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27435` ; Tribunal Regional Superior de Brandemburgo 11 U 46/25, apenas comentário (alemão): `https://www.versicherungsrechtsiegen.de/unterversicherung-bei-einem-brandschaden-volle-zahlung-trotz-rechenfehler/` ; Tribunal Regional Superior de Saarbrü cken 5 U 57/24, apenas comentário (alemão): `https://www.versicherungsrechtsiegen.de/wohngebaeudeversicherung-bei-brand-in-unbewohntem-haus-50-kuerzung-neuwertfrist/` .

Países Baixos — Groningen, e perda de valor causada por terremotos. No âmbito do empreendimento de indenização por perda de valor causada por terremotos decorrentes da extração de gás na região de Groningen, cuja data de referência fixa é 1º de janeiro de 2019, o Conselho de Estado decidiu sobre um ponto: quem tem direito ao pedido de indenização. Foi mantida uma indenização de 7.199.25 €, representando metade da diminuição do valor, contra um coproprietário, cujo acordo de divórcio lhe atribuía a casa no valor de 210.000 €, sem ter transferido validamente a metade da ex- parceira — a cláusula não era suficientemente precisa. A decisão não se pronuncia sobre o método do empreendimento nem sobre os limites da área afetada; o empreendimento calcula a perda por meio de um modelo estatístico em toda uma área — um método de avaliação em massa — e esta decisão não o examina.

Implicações para os avaliadores. Um direito de indenização por desvalorização detido por coproprietários é dividido em cotas, e a cota de um proprietário não passa para o outro em uma divisão posterior, a menos que seja cedida em termos suficientemente definidos. Um avaliador que trabalhe na divisão de um imóvel em uma área de indenização deve verificar se o pedido de indenização por desvalorização já foi resolvido.

Itália — €951.252 por ruído de rodovia. Quando o ruído da rodovia excede o limite de tolerância previsto no artigo 844 do Código Civil, a "*deprezzamento*" resultante do imóvel é indenizável sem qualquer desapropriação, e foi mantida a condenação ao pagamento de €951.252,03. Em decisão conexa, o tribunal exigiu que o juiz verificasse se as obras de correção haviam de fato sanado o incômodo e, em seguida, avaliasse o "possibile deprezzamento dell'immobile. . . e e minore appetibilitààcomerciale" remanescente.

Itália — a indenização é uma dívida de valor, e a avaliação contratual não é arbitragem. O pagamento de uma indenização de seguro é um "*debito di valore*", reavaliado desde o momento do sinistro até a data do pagamento com juros compensatórios — de modo que o atraso por parte

da seguradora não reduz o valor em termos reais . E a Turma Unificada decidiu, em abril de 2026, que o " *perizia contrattuale*" é um mecanismo contratual atípico e não uma arbitragem informal: as partes mantêm o acesso aos tribunais em caso de violação, e o início e o andamento do procedimento interrompem a prescrição de forma contínua.

Implicações para os avaliadores. A decisão sobre as "seções unidas" é a contraparte italiana do entendimento espanhol sobre o artigo 38 da LCS, relatado a seguir, e, juntas, as duas definem a cláusula de avaliação nos dois maiores mercados de seguros de direito civil da Europa. A Espanha a limita ao valor da indenização; a Itália nega-lhe o caráter definitivo da arbitragem. Em nenhum dos dois casos se trata do procedimento fechado que a redação da apólice sugere.

Itália — trinta e cinco por cento do preço de compra. Quanto aos defeitos e às obras de infraestrutura ausentes que levaram à revogação do certificado de habitabilidade, considerou-se que os danos previstos no artigo 1494 incluíam a depreciação do imóvel e a perda de seu uso: o perito judicial estimou a depreciação em trinta e cinco por cento do preço de compra de €184.250 — cerca de €64.500 — dentro da indenização total de mais de €86.000 concedida em primeira instância e mantida. Uma depreciação expressa como porcentagem do preço, em vez de como diferença entre dois valores, é incomum e merece destaque como uma forma aceita por um tribunal italiano.

Polônia — as zonas de ruído dos aeroportos e uma fórmula para a redução do valor. O conjunto mais abrangente de jurisprudência sobre redução de valor na Europa neste período é o polonês, e tem origem nas zonas de uso restrito (*obszar ograniczonego użytkowania*) ao redor dos aeroportos. O Supremo Tribunal define a medida como uma equação: a perda "jest ró wna ró ż nicy mię dzy hipotetyczną wartoś cią . . . w razie nieobję cia tego terenu OOU, a rzeczywistą wartoś cią nieruchomoś ci położ onej w strefie" — a diferença entre o valor hipotético caso o terreno não tivesse sido incluído na zona e seu valor real dentro dela. Os valores das indenizações variam de cerca de 74.000 a 156.000 zł. Dois pontos merecem destaque. A indenização é devida mesmo quando a zona não impõe nenhuma restrição específica, pois a própria designação sinaliza aos compradores que mais voos podem ocorrer legalmente; e quando os custos de isolamento acústico também são indenizados, a diminuição deve ser medida com base no prédio *já isolado* , para evitar o pagamento duplo pelo mesmo dano.

Implicações para os avaliadores. Trata-se de uma análise "antes e depois" em que o "antes" é inteiramente hipotético — o mesmo problema que se apresenta em todos os estudos sobre contaminação e estigma — e um tribunal não só estabeleceu a fórmula quanto identificou a dupla contabilização que a análise "antes e depois" acarreta. O ponto de isolamento é aquele que pode ser transferido: uma correção e o resíduo após a correção são dois valores diferentes, e somar um resíduo não corrigido ao custo de corrigi-la é o erro mais comum na área.

Civ. 2e, 20 de março de 2025 — valor de uso, quando nada é reconstruído. Em um pedido de indenização de seguro predial referente a duas estruturas — €359.306,65 e €202.231,50 — o tribunal de primeira instância aplicou, por iniciativa própria e sem argumentação, a cláusula da apólice que estabelece que "lorsque le bâtiment sinistré n'est ni reconstruit, ni remis enétat, l'indemnitéé correspondàsa valeur d'usage": custo de reposição menos depreciação, limitado ao valor econômico. O recurso de cassação se baseou na ausência de argumentação, não na cláusula. O que o termo faz é resolver uma questão que toda avaliação de perda total levanta — se a medida é o custo de reposição ou o que o proprietário perdeu —, fazendo com que isso dependa do que o proprietário efetivamente faz posteriormente.

Civ. 3e, 27 de março de 2025 e 8 de janeiro de 2026 — por quais danos pode ser paga uma indenização. Perda de vista e luz — uma empena que reduz a distância de 7,58 para 4 metros — resultou em indenizações por depreciação no valor de €16.100, €17.270, €19.480 e €17.710, sujeitas à verificação do tribunal se o ambiente urbano densamente povoado torna a interferência comum. Mas, em janeiro de 2026, uma indenização de €100.000 pela "perte de chance d'une plus-valueàla revente" foi anulada: "seule constitue une perte de chance réparable la disparition actuelle et certaine d'une éventualitéefavorable".

Implicações para os avaliadores. A dupla traça o limite de que um avaliador, quando solicitado a quantificar um prejuízo em um bairro, mais precisa. Uma diminuição atual no valor é indenizável e mensurável. Uma oportunidade perdida de vender em um mercado mais favorável no futuro não é nenhuma das duas coisas, a menos que a oportunidade fosse, de fato, real e tenha realmente se perdido. É nesse segundo caso que as reivindicações por diminuição de valor costumam ser exageradas, e um tribunal francês acaba de afirmar isso, apresentando um valor concreto.

Civ. 3e, 26 de junho de 2025 — dois laudos, sem hierarquia. Quando uma avaliação contraditória promovida pela seguradora entra em conflito com uma perícia ordenada pelo tribunal, os juízes de fato escolhem entre elas "souverainement", com base nos fatos que corroboram uma ou outra. Não há regra de precedência. O perito nomeado pelo tribunal não vence por força da nomeação, e a avaliação da seguradora não perde por ser de autoria própria — o que vale a pena comparar com as decisões portuguesas e francesas sobre *Responsabilidade Civil* acima mencionadas, nas quais o laudo de uma das partes não podia, por si só, determinar o resultado.

Em 30 de janeiro de 2025 (Sala 1.ª, rec. 646/2020), o Tribunal Supremo considerou o procedimento obrigatório e vinculativo *apenas* quando a seguradora tiver aceitado o sinistro e a única controvérsia for o valor do dano coberto. Ele não resolve questões de existência, cobertura ou causalidade. Uma seguradora que negou cobertura por danos causados por tempestade no telhado de um armazém não estava, portanto, vinculada à sua falha em nomear avaliadores — e o valor apresentado pelo perito do requerente, de 14.000 €, deu lugar a uma indenização de 2.800 €.

Implicações para os avaliadores. Esta é a conclusão mais diretamente transferível da documentação europeia sobre seguros, pois a mesma questão surge em todas as cláusulas de avaliação: o que acontece quando a seguradora afirma que o dano não está coberto, em vez de alegar que seu valor é menor. A resposta espanhola é que a cláusula é um mecanismo de quantificação e nada mais, e um avaliador nomeado com base nela que se pronuncie sobre a causalidade está extrapolando os limites de sua nomeação.

Espanha, resumidamente. O acórdão STS 493/2025 determinou que a repartição proporcional prevista no artigo 32 da LCS não se aplica entre seguradoras quando os segurados e os interesses segurados são diferentes. Em um incêndio em um armazém que causou €804.331,73 de prejuízo, a seguradora do proprietário era responsável pelo prejuízo total dentro de seu limite — mais €315.359,62 com juros legais —, não obstante a apólice separada do locatário.

Fonte — STS 161/2025, ECLI:ES:TS:2025:442, CENDOJ (texto oficial, disponível em espanhol): `https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b5e72644c197cbfca0a8778d75e36f0d/20250213`; e registro no banco: `https://vlex.es/vid/1070024103`; STS 493/2025, ECLI:ES:TS:2025:1227, registro no banco (espanhol): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-25-3-25-48659828`; Cass. 2e civ., 20 de março de 2025, nº 21-23.812, ECLI:FR:CCASS:2025:C200415, Légifrance (oficial, francês): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051399775`; Cass. 3e civ., 27 de março de 2025, nº 23-21.076 (francês): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051464642`; Cass. 3e civ., 8 de

janeiro de 2026, nº 23-23.861 (francês): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053384200; Cass. 3e civ., 26 de junho de 2025, nº 23-20.274 (francês): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051823941; a linha OOU polonesa — SN II CSKP 373/23, 268/23, 1055/24, 2410/22, 767/24, 120/24 e 194/25 — Sąd Najwyższy (oficial, polonês): https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen; ABRvS, ECLI:NL:RVS:2025:516, texto oficial (em holandês): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2025:516; Cass. Sez. III, ord. n. 631/2025, texto completo reproduzido (em italiano): https://www.misterlex.it/cassazione-civile/2025/631/; Cass. SS.UU., sent. n. 11959/2026, oficial (em italiano): https://www.cortedicassazione.it/it/civile_dettaglio.page?contentId=SZC50152; Cass. Sez. II, ord. n. 12966/2026, comentário (em italiano): https://spazio-patrimoni.it/cass-civ-sez-ii-6-maggio-2026-n-12966-il-risarcimento-del-danno-da-vizi-immobiliari-puo-comprendere-anche-il-deprezzamento-del-bene-e-il-mancato-utilizzo-dellimmobile/.

Suíça — *moins-value mercantile*, revisado. Valais C1 24 21 (18 de novembro de 2025): incêndio criminoso em uma igreja; custos de reparo reembolsáveis até o valor anterior ao sinistro, a doutrina da depreciação comercial reafirmada, concedida a quantia de Fr. 139.140. C1 15 61 (9 de março de 2026) reafirmou a distinção entre valor real e valor novo, bem como a perda total econômica quando o custo do reparo mais o estigma residual excede o valor real. Para a única decisão do período que efetivamente *avaliou* o estigma em imóveis, consulte a seção sobre a Swissgrid *no item Desapropriação* acima.

Fonte — C1 24 21: https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-24-21_2025-11-18.pdf; C1 15 61: https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-15-61_2026-03-09.pdf.

Cobertura e status de conclusão

- **Agrupamento.** Esta edição reúne os Estados-membros da União Europeia analisados nesta edição, anteriormente distribuídos entre duas edições definidas geograficamente. A cobertura de cada Estado permanece inalterada; apenas o agrupamento foi alterado.
- **Irlanda e Moldávia**. A Irlanda (um Estado-membro) é tratada nesta edição, e não junto com o Reino Unido; a Moldávia (que não é um Estado-membro) é abordada junto com a Romênia. A Noruega (Espaço Econômico Europeu, não é membro) é tratada aqui no contexto da comparação nórdica. Suíça e Ucrânia (nenhuma delas membro) também são abordadas aqui.
- **A dimensão da União**. As implicações da adesão à UE para a desapropriação e a avaliação — e sua relação com a Convenção Europeia dos Direitos Humanos — são abordadas na síntese inicial .

Casos judiciais russos recentes

Traduzido do russo para o inglês por IA

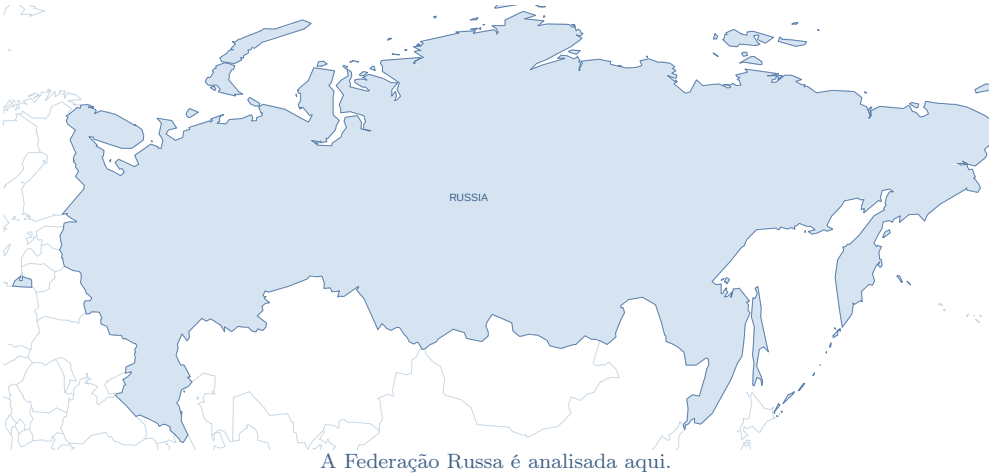
Cada item traduzido é identificado e vinculado à sua fonte no idioma original no ponto de uso.

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/seztt394

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.



A Federação Russa é analisada aqui.

Escopo e fontes

Esta edição aborda exclusivamente a Federação Russa. Ela apresenta três decisões sobre desapropriação, o procedimento para fixar o valor cadastral de um imóvel no valor de mercado e o litígio em torno disso, além de decisões isoladas sobre uma venda em processo de falência, a responsabilidade de um avaliador, a participação de um sócio que se retira da sociedade e um pedido de indenização de seguro.

As decisões judiciais são relatadas pela imprensa jurídica russa — *Advokatskaya Gazeta* e a agência RAPSI —, lidas por meio de tradução automática e com links no momento da consulta; os bancos de dados dos próprios tribunais recusaram o acesso e nenhum texto oficial de sentença foi consultado. O Artigo 22.1 da Lei 237-FZ foi consultado na edição de 28 de dezembro de 2025 no espelho do ConsultantPlus, e não no portal oficial de publicações.

Desapropriação

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

Rússia — o Tribunal Constitucional se pronuncia sobre a medida

Valor de mercado mais perdas, pago antes da desapropriação: KS 22-P/2026. 9 de abril de 2026. A indenização por desapropriação para fins públicos corresponde ao valor de mercado mais as perdas, incluindo lucros cessantes, e o valor apurado pelo laudo dos avaliadores deve ser fixado e pago, ou depositado junto a um cartório, antes da transferência do imóvel. A título de contextualização, e fora do período, o KS 11-P de 5 de março de 2020 havia determinado que, quando zonas de proteção do patrimônio reduzissem o valor cadastral de um lote de mais de 5,8 milhões para um rublo, o proprietário deveria ser indenizado, sem necessidade de comprovar nada além da redução no valor. E o Colégio Econômico da Suprema Corte (304-ES25-858, 23 de junho de 2025) remeteu para nova apreciação uma sentença relativa a dois imóveis não residenciais desapropriados — avaliadores municipais 3,7 milhões e 1,9 milhão, totalizando 5,6 milhões; perito judicial 13,4 milhões para ambos, mais 1,2 milhão de aluguel perdido — pois o lucro cessante não pode ser calculado com base nos aluguéis médios pedidos sem prova de que os imóveis poderiam realmente ter sido alugados. *Observação*: todas as notícias sobre a Rússia são extraídas da imprensa jurídica; o acesso aos bancos de dados dos próprios tribunais foi negado e nenhum texto oficial foi consultado.

Fonte — KS 22-P/2026: `https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-opredelil-garantii-dlya-sobstvennika-pri-izyatii-uchastka-dlya-gosnuzhd-do-vyplaty-polnogo-vozmeshcheniya/`; KS 11-P/2020: `https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-izmenenie-rezhima-zemlepolzovaniya-ne-obyazyvaet-vladeltsa-uchastka-dokazyvat-fakt-prichineniya-emu-ubytka/`; VS 304-ES25-858: `https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-kompensatsii-pri-izyatii-nezhilykh-pomeshcheniy-ip-v-avariynom-dome/`.

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.

Rússia — avaliação em massa contestada em grande escala

As contestações ao valor cadastral estão entre os maiores conjuntos de litígios de avaliação com os quais este departamento já se deparou. O objeto da avaliação é técnico, o volume é muito grande e as questões que ele levanta — como um valor determinado administrativamente é substituído pela comprovação do valor de mercado — são aquelas que este estudo vem acompanhando em todas as regiões.

O procedimento a partir de 1º de janeiro de 2026. Uma nova portaria para a determinação do valor cadastral com base no mercado entrou em vigor em 1º de janeiro de 2026. O pedido deve ser feito à instituição orçamentária estadual regional — a GBU (*gosudarstvennoye byudzhetnoye uchrezhdeniye*) — que realizou a avaliação cadastral. A fase pré-judicial é agora *obrigatória para todas as categorias de requerentes*: é necessário recorrer primeiro à GBU, e o tribunal só pode ser acionado após uma recusa ou após o prazo para revisão ter expirado; qualquer decisão da GBU pode ser contestada.

O requerente deve apresentar um laudo de avaliação que determine o valor de mercado . A data da avaliação é a definida pelo próprio avaliador, e não a data da avaliação cadastral: nos termos do artigo 22.1(7) da Lei 237-FZ, o pedido deve ser apresentado no prazo de seis meses a partir da data em que a avaliação de mercado foi realizada. O laudo é elaborado em formato eletrônico por um avaliador pertencente a uma organização autorreguladora — um órgão profissional cuja filiação substitui o licenciamento estatal, e não no sentido do termo utilizado no mercado de valores mobiliários dos EUA. Não há comissão: a própria GBU decide, no prazo de trinta dias, e a revisão não acarreta taxa estatal nem custas judiciais. Uma ação judicial posterior deve identificar o imóvel pelo número cadastral e endereço, indicar o valor cadastral contestado e a data em que foi fixado, indicar o valor de mercado reivindicado, apresentar o laudo de avaliação ou um parecer pericial judicial e apresentar a recusa da GBU.

Implicações para os avaliadores. A exigência relativa à data é o ponto de interesse profissional. O laudo se refere a uma data atual, de escolha dos avaliadores, e tem prazo de validade: seis meses a partir dessa data, após o qual não poderá mais servir de base para um pedido. O trabalho consiste em uma avaliação atual com um prazo de apresentação definido, e não em uma avaliação retrospectiva.

A fase pré-julgamento obrigatória também merece destaque como estrutura institucional. Ela encaminha um volume enorme de disputas técnicas ao órgão que produziu o valor, sem nenhum custo para o requerente e dentro de um prazo de trinta dias, reservando os tribunais para os casos que forem adiante. Seja qual for a opinião de cada um sobre o sistema como um todo, trata-se de uma tentativa séria de lidar com disputas em massa relativas à avaliação em grande escala.

Nota de escopo. Este departamento aborda o procedimento cadastral russo por se tratar de um processo técnico, de grande volume e de direto interesse metodológico. Não se trata de um mecanismo imparcial: o artigo 22.1(17) da Lei 237-FZ concede expressamente aos municípios o direito de contestar decisões da GBU que reduzam substancialmente o valor cadastral, com base em motivos de receita tributária, e a própria instituição de revisão é um órgão estatal regional . Os sujeitos federais do Cáucaso do Norte — Daguestão, Chechênia, Inguchétia, Ossétia do Norte-Alânia, Cabardino-Balcária, Karachay-Cherkessia, Adygea e Krai de Stavropol — fazem parte da Federação Russa e estão sujeitos ao regime federal aqui mencionado; eles não constituem uma jurisdição separada e não são cadastrados à parte.

Fonte — Russian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Comentário de um profissional russo sobre o procedimento de valor cadastral de 2026, `https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html`

Rússia — o valor cadastral arquivado pode ser contestado: KS 48-P/2026. 14 de julho de 2026. Um valor cadastral que não está mais atualizado, mas ainda é utilizado como base tributária, pode ser contestado e fixado no valor de mercado; o valor de mercado tem primazia como avaliação individual. Em contrapartida, o VS 304-ES25-3418 (27 de novembro de 2025) negou o reembolso de 624 milhões de rublos de aluguel referente a anos anteriores à redefinição do valor cadastral de 15,7 bilhões para o valor do mercado de 5,3 bilhões — a correção valendo apenas para o futuro. *Observação*: fonte: imprensa, conforme acima.

Fonte — KS 48-P/2026: `https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-dopustil-osparivanie-arkhivnoy-kadastrovoy-stoimosti-dlya-nalogooblozheniya/`.

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.

Rússia — 10% do valor cadastral e o prazo de prescrição. Um apartamento de um falido — valor cadastral de 3,4 milhões, avaliação do próprio administrador de 3,2 milhões — foi vendido em 19 de março de 2019 por 333.700 rublos, cerca de dez por cento, tendo o preço de venda caído gradualmente de 2,9 milhões. Os tribunais de primeira instância anularam a venda, contando o prazo de prescrição de um ano a partir do dia, em 2021, em que o proprietário tomou conhecimento do registro. A Suprema Corte (19 de maio de 2026) anulou a anulação e remeteu o caso: o prazo está vinculado ao leilão, e os tribunais devem determinar quando o proprietário deveria ter tomado conhecimento da violação. No processo 307-ES25-13338, um apartamento vendido por alguém que posteriormente entrou com pedido de falência por 5 milhões — acima de seu valor cadastral de 4,8 milhões, abaixo de uma faixa estimada por peritos a partir de 6,3 milhões — foi considerado não passível de impugnação apenas com base na diferença de preço; a Suprema Corte anulou três decisões de instâncias inferiores e confirmou a titularidade do comprador. Ambos os casos foram divulgados pela imprensa; a data da segunda decisão não foi estabelecida.

Fonte — VS 78-KG26-8-K3: `https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-osparivaniya-torgov-po-prodazhe-zhilya-grazhdanina-bankrota-i-techeniya-sroka-iskovoy-davnosti/`; VS 307-ES25-13338: `https://rapsinews.ru/judicial_analyst/20260423/311793565.html`.

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.

Rússia — o relatório é considerado confiável: VS 305-ES26-4150. Um laudo de avaliação no valor de 30,8 milhões de rublos, em contraposição ao laudo de um perito judicial de 24,3 milhões (21,4 milhões líquidos de benfeitorias), é considerado confiável nos termos do artigo 12 da lei de avaliação; a discordância quanto ao preço não constitui fundamento para indenização, a menos que o laudo tenha violado a lei de avaliação. Fonte: imprensa.

Fonte — VS 305-ES26-4150: `https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-zashchitil-publichnogo-sobstvennika-ot-vzyskaniya-arendatorom-ubytkov-pri-raznoglasiyakh-po-tsene/`.

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

Rússia — os trinta rublos do especialista. 25 de abril de 2025. Uma participação de trinta por cento avaliada por um perito em trinta rublos, contra um patrimônio líquido no balanço de 74,5 milhões e uma dívida de afiliadas suspeita de 305 milhões: o tribunal não pode basear-se apenas no perito sem verificar dados objetivos sobre os ativos. Alterações à lei das sociedades limitadas, em vigor a partir de janeiro de 2026, agora permitem que o patrimônio líquido seja fixado pelo valor de mercado por avaliadores — uma disposição legal, não uma sentença. Fonte: imprensa.

Fonte — VS 305-ES24-23344: `https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-doli-uchastnika-vyshedshego-iz-ooo/`.

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.

Rússia — bombardeios não são "ação militar": VS 305-ES24-1910. 3 de fevereiro de 2025. Uma seguradora não pôde recusar a cobertura por danos causados por bombardeios na região de Belgorod com base na exclusão de ação militar; o avaliador estimou 104 milhões de rublos, enquanto o valor do sinistro foi de 13,5 milhões. Fonte: imprensa.

Fonte — VS 305-ES24-1910: `https://www.advgazeta.ru/novosti/strakhovshchik-ne-mozhet-otkazat-v-vyplatakh-za-povrezhdenie-imushchestva-v-belgorodskoy-oblasti-iz-za-obstrelov/`.

Processos judiciais recentes no Cáucaso do Sul

Traduzido pela IA do georgiano, armênio e azerbaijano para o inglês

Cada item traduzido é identificado e vinculado à sua fonte no idioma original no ponto de uso; o georgiano e o armênio são transliterados, enquanto o azerbaijano está em alfabeto latino.

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/h9bnht79

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 parte trata da avaliação de participações em bens imóveis nos três estados do Cáucaso do Sul. O foco recai sobre a aquisição compulsória — desapropriação, a apreensão de propriedade privada pelo Estado, denominada "eminent domain" (ou "condemnação") nos Estados — e em como

a indenização por ela é determinada, pois essa é a parte da área sobre a qual esses estados prestam informações; o registro e o material cadastral tratados a seguir pertencem ao mesmo imóvel objeto da avaliação e não constituem um desvio dele.

O Cáucaso do Sul é composto por três Estados soberanos situados entre o Mar Negro e o Mar Cáspio: Geórgia, Armênia e Azerbaijão. Todos os três são abordados a seguir. **A Geórgia** é candidata à adesão à União Europeia; **a Armênia** e **o Azerbaijão** não são membros. Todos os três são membros do Conselho da Europa e signatários da Convenção Europeia dos Direitos Humanos, cujo Artigo 1 do Protocolo 1 protege os imóveis.

O Cáucaso *do Norte* — Daguestão, Chechênia, Inguchétia, Ossétia do Norte — Alânia, Cabárdia-Balcária, Karachay-Cherkessia, Adigeia e Krai de Stavropol — não fazem parte desta edição: trata-se de entidades federais da Federação Russa, regidas pelo regime federal mencionado na seção *"Casos judiciais recentes na Rússia"* (C11) desta edição.

Proveniência. O material lido em um idioma diferente do inglês é marcado no momento do uso com uma nota **de fonte** que remete ao original; os termos georgianos e armênios são transliterados, com a escrita original mantida no registro de verificação do departamento. Qualquer coisa que este departamento diga sobre uma decisão é um resumo próprio em inglês, não uma tradução das palavras do tribunal. As citações de casos e referências legais devem ser verificadas no relatório oficial ou no diário oficial antes de serem utilizadas como base.

Desapropriação

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

Três jurisdições, três medidas legais diferentes e muito pouca jurisprudência publicada. Os estudos por país são mantidos na íntegra nesta seção; nos casos em que não foi encontrada nenhuma decisão, isso reflete o que esses estados publicam.

Geórgia — valor de mercado, acordado por convenção ou determinado pelo tribunal

A lei. O ato normativo aplicável é a Lei da Geórgia de 23 de julho de 1999, nº 2349 — *autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb*, na tradução para o inglês publicada pelo "Legislative Herald" ("Boletim Legislativo da Geórgia") intitulada "Sobre o Procedimento para a Desapropriação de Imóveis para Necessidades Sociais Urgentes " — adotada pelo Parlamento da Geórgia e publicada no Diário Oficial (LHG — o Boletim Legislativo da Geórgia, o jornal oficial do Estado no qual as leis são promulgadas — 40(47), 11 de agosto de 1999). O texto consolidado aqui apresentado é a consolidação final de 13 de junho de 2023, publicada no portal oficial matsne.gov.ge juntamente com uma tradução oficial para o inglês . Uma Lei Orgânica separada, de 11 de novembro de 1997, nº 1054, "Sobre o Procedimento de Desapropriação de Imóveis em Casos de Necessidade Urgente para Garantir as Necessidades Públicas", rege o regime de emergência (lei marcial, desastres, epidemias), igualmente com base na "indenização integral e justa antecipada"; ela não é tratada mais detalhadamente aqui.

A base constitucional é o Artigo 19 da Constituição da Geórgia. Seu parágrafo 3, conforme revisado pelas leis constitucionais de 2017–2018: a desapropriação é admissível "em casos de necessidade social premente, conforme diretamente previsto em lei, com base em decisão judicial ou em caso de

necessidade urgente estabelecida pela lei orgânica, desde que seja paga indenização prévia, integral e justa. A indenização estará isenta de quaisquer impostos e taxas."

A medida. A lei define a indenização com base no mercado. Artigo 1º, alínea f): a indenização é "uma indenização antecipada, integral e justa ... em contrapartida do imóvel desapropriado do proprietário, por meio do pagamento de uma quantia em dinheiro ou da transferência de outro imóvel que tenha o mesmo valor de mercado que o imóvel desapropriado" — *chamortmeuli qonebis sabazro ghirebulebis mkone skhva qonebis gadatsemit* (outros imóveis com o valor do mercado do imóvel expropriado). O Artigo 6(2) transforma a avaliação feita pelo próprio expropriante em um limite mínimo: a indenização "deve ser integral, justa e paga antecipadamente, e não deve ser inferior ao valor determinado pelo expropriante com base na avaliação"; um imóvel em espécie só poderá ser substituído com o consentimento do proprietário, e a indenização está isenta de impostos e taxas.

A data. A lei não contém nenhuma disposição sobre a data de avaliação (sendo a data de avaliação aquela a que se refere o laudo de avaliação). Nenhum artigo vincula o valor de mercado à decisão judicial, à transferência de posse ou a qualquer outro momento; a única regra temporal é a regra das colheitas mencionada abaixo. A questão da data é deixada a cargo da prática de avaliação dos peritos e dos tribunais.

Quem avalia. Três etapas. Antes das negociações, o expropriante deve, às suas próprias custas e "com a assistência de um perito independente", avaliar o imóvel e determinar o valor estimado da indenização (Artigo 6(1)); o proprietário pode contratar outros peritos independentes às suas próprias custas. Se as partes não chegarem a um acordo "sobre o valor de mercado do imóvel e o montante da indenização", qualquer uma delas poderá entrar com uma ação no tribunal de jurisdição competente, nos termos da legislação civil (Artigo 8(1)), e o tribunal poderá nomear um perito independente nos termos do Código de Processo Civil, que apresentará um laudo "sobre o valor de mercado do imóvel a ser desapropriado" e de qualquer imóvel oferecido em troca; "a avaliação final ... será realizada por um tribunal" com base nesse parecer e nas provas apresentadas pelas partes (Artigo 9). O desapropriante arca com todas as despesas das partes, incluindo as custas do processo e da avaliação (Artigo 10).

O que não é levado em conta. A lei não contém nenhuma disposição relativa ao "empreendimento", à "valorização" ou à "compensação" (o "empreendimento" ignora as variações de valor causadas pelo projeto público subjacente à desapropriação — o que a prática norte-americana denomina de regra da "influência do projeto" ou da "alcance do projeto"; melhoria é o aumento no valor do terreno retido pelo proprietário causado por esse projeto; e uma compensação deduz esse aumento da indenização): nada determina que um aumento ou diminuição no valor causado pelo projeto de desapropriação seja deixado de fora da avaliação. Sua única exclusão recai contra o proprietário: nos termos do Artigo 11, os terrenos agrícolas são avaliados com as culturas em pé, calculadas com base na renda que o proprietário teria recebido no ano econômico corrente, mas "se a semeadura dos terrenos agrícolas for concluída após a avaliação do imóvel, o valor da mesma não será levado em consideração" — a exclusão do valor gerado após a avaliação, já conhecida em outros instrumentos desta pesquisa.

Imóveis parciais e interligados. Não existe uma fórmula de avaliação do remanescente. O Artigo 6º, parágrafo 4º, exige que a proposta de compra inclua indenização também para imóveis "cuja dimensão, forma e condição sejam insignificantes, ou que tenham menor valor devido à sua

inviabilidade, mas que estejam relacionados ao imóvel a ser adquirido e que sejam inúteis sem esse imóvel" — os imóveis conexos tornados inúteis pela desapropriação são adquiridos juntamente com ela.

Nota de Estrasburgo. No caso *Geórgia c. Rússia (IV)* (reparação justa — o Tribunal Europeu dos Direitos Humanos fase separada de indenização, nos termos do Artigo 41 da Convenção, após ter sido constatada uma violação), n.º 39611/18, uma Seção da Segunda Seção desse Tribunal ("Estrasburgo"; Comitês e Câmaras são seus órgãos subordinados à Grande Câmara) em 14 de outubro de 2025 condenou a Rússia a pagar à Geórgia 253.018.000 euros em relação a cerca de 30.000 vítimas da "fronteirização" das linhas de demarcação administrativa (a construção de cercas e outras barreiras físicas ao longo dessas linhas), dos quais 224.250.000 euros dizem respeito às violações do Artigo 8 e do Artigo 1 do Protocolo nº 1 constatadas em relação a pelo menos 23.000 pessoas de etnia georgiana isoladas de suas casas, terras e imóveis. O departamento relata a indenização apenas como um dado quantitativo de indenização: trata-se de uma indenização em massa por violação de direitos humanos entre Estados, calculada per capita, não um produto da legislação nacional de avaliação, e não tem relação com a medida legal mencionada acima. *Taganova e outros contra Geórgia e Rússia* (17 de dezembro de 2024, n.ºs 18102/04 e outros), sobre proprietários deslocados na Abkházia, é identificado pela mesma razão e não é tratado. Como contexto para ambos: O Artigo 5(1) da Lei da Geórgia sobre Territórios Ocupados (n.º 431 de 23 de outubro de 2008) declara nula, desde o momento de sua celebração, qualquer transação imobiliária concluída dentro dos territórios ocupados em violação à legislação georgiana.

A Geórgia é candidata à adesão à União Europeia, é membro do Conselho da Europa e signatária da Convenção Europeia dos Direitos Humanos; a forma de indenização é, como em todo este estudo, uma questão de direito interno.

Implicações para os avaliadores. A legislação da Geórgia é uma legislação baseada no mercado com um quadro processual excepcionalmente aberto. A avaliação pericial do expropriador constitui um piso legal, não um teto — a indenização "não deverá ser inferior a" esse valor — de modo que a prova pericial apresentada pelo próprio proprietário só tem efeito para aumentar o valor. E como a lei não estabelece nenhuma data de avaliação, a data em si é uma questão a ser comprovada e apresentada: em um mercado em alta, a diferença entre a avaliação inicial do expropriante e o valor na avaliação final do tribunal não é regulamentada pelo texto, e os avaliadores devem indicar a data considerada e a sensibilidade a ela.

O cadastro é encerrado. A Geórgia concluiu seu programa de registro sistemático de terras em 1º de janeiro de 2026. A Agência Nacional de Registro Público registra que, em 1º de dezembro de 2025, 2.094.707 parcelas , abrangendo 1.101.570 hectares, haviam sido levantadas sem custo para o proprietário, que mais de 1,4 milhão de cidadãos se tornaram proprietários registrados no decorrer do processo e que a cobertura cadastral ultrapassou noventa e cinco por cento. Desde essa data, o registro prossegue esporadicamente, mediante solicitação.

Implicações para os avaliadores. Esse é o avanço georgiano mais significativo desse período para a prática de avaliação, e trata-se de uma iniciativa administrativa, e não judicial. Um cadastro que abrange praticamente todo o país altera a base probatória: a identificação do imóvel objeto da avaliação, de seus limites e de parcelas comparáveis deixa de ser o obstáculo que era, e uma avaliação na Geórgia que ainda trate os dados registrados como não confiáveis deveria explicar o motivo em cada caso específico, em vez de fazê-lo como uma proposição geral. A reserva é que abrangência não

é o mesmo que precisão, e que as parcelas registradas por meio de um levantamento sistemático e abrangente não foram, cada uma, contestadas individualmente.

A comissão de Tbilisi e os limites da cassação. No processo № bs-1267(k-25), decidido em 18 de março de 2026, a Câmara Administrativa do Supremo Tribunal rejeitou como inadmissível um recurso de cassação interposto pela comissão do prefeito de Tbilisi que reconhece a titularidade de um terreno ocupado arbitrariamente. O imóvel era um terreno de 367 metros quadrados na região da Rua Kutaisi № 59. A decisão trata da admissibilidade do próprio recurso da comissão, e não da cuantificação de qualquer indenização.

***Tordia* — o preço da demora, mais uma vez.** No caso *Tordia and Others v. Georgia* (recurso 24060/23, 9 de dezembro de 2025), o Tribunal Europeu dos Direitos Humanos constatou violações dos artigos 6 e 13, uma vez que os processos para restabelecer os direitos de propriedade sobre imóveis ações de Tbilaviamsheni se estenderam de 2 de julho de 2013 a 8 de agosto de 2024, concedendo 2.300 euros a cada requerente. A indenização refere-se ao atraso, não ao imóvel; mas o intervalo de onze anos entre a reclamação e a resolução é um fato relativo ao foro no qual um laudo de avaliação georgiano será analisado, e a seção sobre o Egito nesta edição aborda a questão relacionada a como o atraso afeta o próprio valor.

Nota de verificação — As disposições acima foram lidas na tradução oficial para o inglês e comparadas com o texto consolidado em georgiano (consolidação final de 13 de junho de 2023) no site matsne.gov.ge, documento 16480; O Artigo 19 da Constituição foi consultado na tradução oficial para o inglês da Constituição no mesmo portal (documento 30346), e a Lei sobre Territórios Ocupados no documento 19132. A sentença de indenização justa foi verificada no HUDOC (item 001-245255): a data é 14 de outubro de 2025 (e não 13 de outubro, como às vezes é relatado) e o valor total é de 253.018.000 euros. Dois itens anteriormente considerados não verificáveis foram, desde então, confirmados com base em fontes primárias acessíveis e estão relatados acima: a conclusão do registro cadastral sistemático em 1º de janeiro de 2026, conforme consta no próprio comunicado da Agência Nacional de Registro Público, e a decisão da Suprema Corte no processo bs-1267(k-25), disponível no portal da Corte. O processo relacionado bs-1138(k-25), de 26 de fevereiro de 2026, sobre o registro sistemático versus o esporádico, agora possui uma referência acessível no mesmo portal, mas ainda não foi consultado por este departamento. O processo bs-1267(k-25) trata da admissibilidade e o processo *Tordia*, do atraso; as decisões da Suprema Corte de 2025–26 que interpretam as disposições de indenização da Lei nº 2349 estão relatadas nos parágrafos a seguir.

Fonte — Georgian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb (Lei nº 2349, de 23 de julho de 1999), texto consolidado com tradução oficial para o inglês, Legislative da Geórgia, `https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480`

Outras fontes — Suprema Corte da Geórgia, processo № bs-1267(k-25), 18 de março de 2026, texto completo (oficial, em georgiano): `https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0`; bs-1138(k-25): `https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35059/0`; Agência Nacional de Registro Público sobre a conclusão do registro sistemático (oficial, lido em inglês): `https://www.napr.gov.ge/en/news/127`; *Tordia and Others v. Georgia*, pedido 24060/23: `https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia-a-ostatni`.

O tribunal determina o valor, não o perito: *as-1172-2024* . Câmara Cível, 20 de fevereiro de 2026. O tribunal de apelação havia adotado o valor de mercado conforme conclusão do Instituto Nacional de Perícia, de novembro de 2016 — 10 GEL por metro quadrado, 40.000 GEL por um terreno de 4.000 metros quadrados — embora um novo laudo do Instituto, de maio de 2019, tenha avaliado o terreno em 624.000 GEL e os edifícios em 72.835 GEL. O recurso de cassação anulou a decisão e remeteu o processo, reafirmando o empreendimento dos artigos 6 e 9 da Lei de Desapropriação: o desapropriante avalia pelo valor de mercado por meio de um perito independente;

o proprietário pode contratar o seu próprio perito, e o tribunal pode nomear um — e é o tribunal, e não o perito, que faz a avaliação final .

Transações imóveis comparáveis fora do período e uso potencial: *as-746-2024* . 13 de fevereiro de 2025. Um laudo de avaliação baseado em comparação foi rejeitado porque as transações utilizadas estavam fora do período relevante e a fonte dos preços não pôde ser verificada; a indenização justa deve refletir o uso potencial e não apenas o uso atual; e o tribunal "não está vinculado apenas às conclusões dos peritos", mas determina o valor justo com base na totalidade das provas.

O avaliador do proprietário preferiu: *as-455-2025* e *as-366-2025*. No *as-455-2025* (19 de junho de 2025), o valor justo foi fixado no valor indicado pelo proprietário de 11,62 GEL por metro quadrado — 23.100 GEL por 1.993 metros quadrados, com base em contratos de venda registrados de lotes vizinhos a cerca de 27,8 GEL — contra os 9.532 GEL já pagos; o tribunal citou a própria ressalva do avaliador de que o laudo apresenta uma opinião profissional na data da avaliação e não garante uma venda. No processo *AS-366-2025* (26 de setembro de 2025), uma oferta de 50.040 GEL foi rejeitada com base em provas de que o terreno havia sido comprado por 100.000 GEL e avaliado para fins de hipoteca por uma empresa internacional em aproximadamente o mesmo valor; o tribunal de cassação descreveu o objeto de sua própria revisão como "o valor justo e adequado".

Avelãs a 90 ou 448 lari por planta: *as-43-2026* . 21 de maio de 2026. O avaliador da autoridade de desapropriação estimou as plantações em 90 GEL por planta, enquanto o perito independente do proprietário estimou em 448; o tribunal de apelação concedeu mais 75.912 GEL e o recurso foi considerado inadmissível. Uma divergência de cinco partes no valor de uma cultura hortícola, resolvida dando preferência ao perito independente.

Nos casos em que a avaliação *não* é determinada. Quatro decisões da Câmara Administrativa de 2025–26 sustentam de forma consistente que a avaliação e o valor da indenização não são analisados no processo administrativo que concede o direito de desapropriação: nos termos do Artigo 8(1), qualquer uma das partes deve ajuizar ação no processo civil. E no *processo bs-482(k-25)* (29 de janeiro de 2026), o tribunal reconheceu que uma restrição de construção em Bakuriani com um coeficiente condicional de 0,4 "reduziu o valor de mercado" e a liquidez do terreno.

Implicações para os avaliadores. A Geórgia divulga mais fundamentações úteis sobre a avaliação de desapropriações do que qualquer outra jurisdição nesta região, e a linha condutora é que o tribunal trata cada avaliação — seja do Estado, do proprietário ou do órgão pericial — como prova a ser ponderada, e não como uma resposta a ser adotada. Por duas vezes nesse período, o avaliador contratado pelo próprio proprietário prevaleceu de forma definitiva.

Fonte — Todos os textos foram consultados nos documentos oficiais da Suprema Corte da Geórgia (em georgiano): `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75925/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75080/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/74785/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75318/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76380/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/35010/0`.

Armênia — valor de mercado mais 15% previstos em lei

A lei. O ato normativo aplicável é a Lei da República da Armênia HO-185-N, aprovada pela Assembleia Nacional em 27 de novembro de 2006, assinada em 12 de dezembro de 2006 e em vigor desde 30 de dezembro de 2006 (Diário Oficial HHPT — *Hayastani Hanrapetutyan Pashtonakan Teghekagir*, o Boletim Oficial da República da Armênia — 20/12/2006/64(519), art. 1306). Seu

título original — *Hasarakutyan yev petutyan kariqneri hamar sepakanutyan otarman masin*, Sobre a Alienação de Imóveis para as necessidades da sociedade e do Estado — foi substituído pela lei de alteração HO-405-N, de 24 de outubro de 2018; o ato agora se intitula " *Hanrutyan geraka shaheri apahovman npatakov sepakanutyan otarman masin*" — Sobre a alienação de imóveis com o objetivo de garantir os Interesses do Público. O texto aqui apresentado é a versão oficial em vigor desde 17 de fevereiro de 2026 no portal jurídico estatal arlis.am, cuja alteração mais recente é a HO-28-N, de 11 de fevereiro de 2026. O Artigo 3 reafirma as condições constitucionais: a alienação ocorre apenas em casos excepcionais e por meio de procedimento previsto em lei, e mediante " *nakhnakan yev hamarzhek pokhhatutsum*" — indenização prévia e equivalente. Isso está em consonância com o Artigo 60(5) da Constituição: a alienação com o objetivo de garantir os interesses superiores do público é realizada em casos excepcionais previstos em lei, "somente mediante indenização prévia e equivalente"; nos termos do Artigo 60, parágrafo 4, ninguém pode ser privado de seu imóvel, exceto por meio de procedimento judicial nos casos previstos em lei.

A medida. O Artigo 11(1) da Lei estabelece isso em uma única frase: é paga uma indenização equivalente pelo imóvel alienado, e " *hamarzhek e hamarvum otarvogh guyki shukayakan arzhekits tasnhing tokos aveli gumary*" — *o valor de quinze por cento acima do valor do mercado do imóvel que está sendo alienado é considerado equivalente* — salvo nos casos previstos pela própria lei. A medida legal é, portanto, o valor de mercado mais uma porcentagem fixa, a forma registrada por esta pesquisa na Suécia e na Finlândia. Além disso, há outros valores previstos em lei. O Artigo 11(1.1) (uma emenda) acrescenta um *segundo* valor condicional de 15% do valor de mercado — pagável no prazo de três dias após a desocupação e a entrega do imóvel — aos proprietários e titulares de direitos reais (exceto credores hipotecários) que não tenham impedido a inspeção do imóvel, tenham celebrado o contrato de aquisição (ou tenham sido considerados como tendo celebrado o mesmo) e tenham desocupado o imóvel dentro do prazo. O Artigo 11, parágrafo 3, acrescenta indenização pela interrupção de uma atividade empresarial realizada no imóvel, por até um ano, no valor e da forma estabelecidos pelo governo, além de medidas de reassentamento e apoio social por decisão governamental. O Artigo 12º respalda o empreendimento com uma regra de depósito: se nenhum contrato for celebrado no prazo de três meses a partir da oferta, o adquirente deverá depositar a indenização equivalente *, acrescida de mais vinte por cento desse valor*, em custódia do tribunal ou do cartório antes de prosseguir.

O Artigo 11(2) define o mercado como o preço de venda mais provável estabelecido em um mercado aberto e competitivo entre um vendedor e um comprador bem informados, em condições de comércio justo e conduta lícita. Três exceções qualificam a base: construções não autorizadas e não registradas nos termos da legislação armênia não são avaliadas (Artigo 11, parágrafo 4.1); o terreno é avaliado separadamente como terreno não urbanizado, sendo que árvores, plantações e outras melhorias associadas são avaliadas separadamente (Artigo 11, parágrafo 4.2)); e em prédios abandonados (*vtarayin*) , a unidade habitacional (sem o terreno) é avaliada tomando-se o valor de imóveis comparáveis não abandonados na mesma zona de avaliação e reduzindo-o em trinta por cento (Artigo 11(4.3)) — um dos "casos previstos na lei" que qualificam a regra dos quinze por cento.

A data. Artigo 11, parágrafo 3.1: o valor de mercado do imóvel que está sendo alienado "é avaliado e determinado na data em que a avaliação é realizada" (*gnahatumn irakanatsnelu orva drutyamb*). O ponto de referência é o próprio ato do avaliador, e não a decisão do governo ou a transferência.

Quem realiza a avaliação. Somente uma pessoa habilitada a atuar como avaliador nos termos da Lei sobre a Atividade de Avaliação pode ser contratada, aplicando as normas de avaliação do governo (Artigo 11, parágrafo 3.1). O proprietário é notificado da lista de avaliadores qualificados e pode, no prazo de duas semanas, indicar um avaliador de sua preferência, que deverá então ser contratado; na ausência de uma indicação, o avaliador é selecionado aleatoriamente por meio de um procedimento estabelecido pelo governo (Artigo 11, parágrafo 2) — o procedimento de seleção atualmente em vigor Decisão Governamental nº 882-N, de 18 de junho de 2026. Para títulos, aplicam-se regras específicas de avaliação por peritos, sendo os instrumentos negociados em bolsa considerados pelos preços de fechamento; quando tanto o adquirente quanto o proprietário encomendam laudos, prevalece a média dos valores relatados (Artigo 11, parágrafo 3.1).

O que fica de fora da análise. O Artigo 11(4) é uma verdadeira cláusula de desconsideração do empreendimento, e tem efeito duplo: o valor de mercado do imóvel que está sendo alienado "não incluirá qualquer diminuição ou aumento no valor do imóvel" atribuível a (a) a finalidade para a qual o imóvel está sendo alienado, (b) o fato de sua alienação para os interesses superiores do público, (c) qualquer ação preliminar do adquirente relacionada à alienação, incluindo o estudo preliminar, ou (d) os direitos de propriedade existentes sobre o imóvel.

Expropriações parciais. O Artigo 5º, parágrafo 2º, confere ao proprietário, quando apenas parte do imóvel for alienada, o direito de exigir a alienação da parte não alienada em três casos: quando o remanescente perder, para o proprietário, a importância econômica ou funcional que possuía antes da separação (a separação do remanescente da parte alienada), independentemente das proporções; quando o remanescente for insignificante em comparação com a parte alienada — o que se considera o caso quando pelo menos setenta e cinco por cento do todo for alienado; e quando o valor de mercado do remanescente cair substancialmente, em pelo menos vinte e cinco por cento, como resultado da alienação parcial. A solicitação deve ser feita no prazo de dois meses a partir da entrada em vigor da decisão governamental que reconheça o interesse público superior.

Nota do processo. Existe um processo judicial de recuperação de terras estatais em Armênia — que, segundo relatos, inclui uma sentença do Tribunal Administrativo proferida em 15 de junho de 2026, invalidando o registro de 2005 de cerca de 225 hectares em Tsaghkadzor em nome do Olímpico Nacional, em fase de recurso e ainda não definitiva. Trata-se de anulação de título e recuperação de bens, e não de indenização por alienação, e é identificado aqui como estando fora do escopo deste levantamento de avaliação; não foi verificado com base em uma fonte primária.

A Armênia não é um Estado-membro da União Europeia; é membro do Conselho da Europa e signatária da Convenção Europeia dos Direitos Humanos. A extensão da indenização é, como em toda esta análise, uma questão de legislação nacional.

Implicações para os avaliadores. A instrução armênia separa a avaliação do cálculo da indenização com uma clareza incomum. A tarefa do avaliador é determinar o valor do mercado, datado por seu próprio ato, livre de tudo o que o empreendimento e as medidas preliminares do adquirente tenham influenciado no preço, conforme previsto no Artigo 11(4); a lei, então, acrescenta os 15%, os 15% adicionais condicionais e os valores de interrupção de atividades estabelecidos pelo governo. O laudo deve, portanto, indicar o valor do mercado sem adornos e deixar as a serem aplicadas a ele — e, em uma expropriação parcial, deve quantificar a queda no valor do restante, uma vez que o limite de 25% do Artigo 5(2) transforma esse valor em um direito de forçar a alienação do todo.

A pauta de Yerevan — o limiar na prática. As disposições sobre indenização não são meras formalidades. A lista de desapropriações divulgada pela prefeitura de Yerevan para o período em questão inclui onze processos judiciais relativos a indenização, desapropriação de lotes inteiros e herança. Um deles é esclarecedor quanto à disposição analisada acima: o processo nº 210, identificador cadastral 01-006-0708-0051, diz respeito a 857,2 metros quadrados de um terreno de 1.600, com audiência marcada para 2 de fevereiro de 2026. A desapropriação de cerca de cinquenta e quatro por cento do terreno não atende a nenhum dos critérios numéricos do artigo 5º, parágrafo 2º: fica aquém dos setenta e cinco por cento a partir dos quais o remanescente é considerado insignificante, e o critério de vinte e cinco por cento refere-se à queda no mercado do remanescente, e não à parcela da área desapropriada. Ambos os valores foram, de qualquer forma, acrescentados pela Lei HO-28-N, em vigor a partir de 17 de fevereiro de 2026, após a audiência marcada. À primeira vista, conforme o anexo, o caminho a ser seguido por tal proprietário para a desapropriação total do terreno era a primeira hipótese — de que o remanescente tivesse perdido sua importância econômica ou funcional —, e essa é uma questão de prova, para a qual o valor do remanescente antes e depois constitui a prova natural.

Tsaghkadzor — uma referência cadastral e um título devolvido. Em junho de 2026, o Tribunal Administrativo anulou o registro do Comitê Olímpico Nacional da Armênia, efetuado em dezembro de 2005, de 225,1 hectares no teleférico de Tsaghkadzor, devendo o título ser devolvido à República quando a sentença se tornar definitiva. O valor cadastral do terreno é estimado em cerca de 36,4 bilhões de AMD, o que equivale a cerca de $ 95 milhões de dólares americanos. Nenhuma indenização foi avaliada: o valor é o cadastral e é citado aqui como medida do que reverte ao Estado, e não como uma avaliação judicial.

***Tufenkian* — a própria lei de desapropriação está sob contestação.** O empreendimento Old Yerevan, localizado na rua Buzand, nº 32, deu origem ao ataque direto à lei nesse período: uma decisão de indeferimento em primeira instância de 25 de março de 2025, remessa pelo Tribunal de Apelação, encerramento pelo Tribunal Constitucional, em dezembro de 2025, da contestação da empresa à lei de desapropriação e um recurso ao Tribunal Europeu dos Direitos Humanos interposto em 26 de fevereiro de 2026 com base nos direitos à propriedade, ao julgamento justo e à reparação. Nenhuma indenização foi determinada no âmbito nacional.

Nota de verificação — As disposições acima foram lidas na versão oficial em armênio da lei de constituição, em vigor desde 17 de fevereiro de 2026, no site arlis.am (lei nº 220993); o texto em armênio é o que faz fé e todas as frases citadas foram extraídas literalmente dele e transliteradas. O Artigo 60 da Constituição foi consultado no texto em armênio no mesmo portal. O prêmio de quinze por cento do Artigo 11(1) está confirmado no texto atual nos termos (*tasnhing tokos* — quinze por cento), assim como os quinze por cento adicionais condicionais do Artigo 11(1.1) e o aumento de vinte por cento no depósito previsto no Artigo 12. Nenhuma tradução oficial para o inglês foi utilizada. Não foi localizada nenhuma decisão judicial armênia dos anos de 2024 a 2026 que interpretasse as disposições de indenização da HO-185-N. Os casos de Tsaghkadzor, do processo de Yerevan e de *Tufenkian* expostos acima baseiam-se em relatos e em um cronograma municipal, e não em textos de sentenças lidos por este departamento, e nenhum deles avalia a indenização nos termos dessas disposições. O departamento observa que emendas recentes (HO-28-N de 11 de fevereiro de 2026; Decisão do Governo nº 882-N de 18 de junho de 2026 sobre a seleção de avaliadores) mostram que o empreendimento está em evasão legislativa ativa.

Fonte — Armenian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Hanrutyan geraka shaheri apahovman npatakov sepakanutyan otarman masin (Lei HO-185-N de 27 de novembro de 2006), incorporação oficial , ARLIS — Sistema de Informação Jurídica da Armênia , `https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest`

Outras fontes — Prefeitura de Yerevan cronograma de desapropriação (em armênio): `https://www.yerevan.am/uploads/media/default/0002/61/24dbd16704ebab2e4b2c366c0d00c6e0c00a97ec.pdf`; Reportagem sobre

Tsaghkadzor (em inglês): https://www.thearmenianreport.com/post/armenian-court-orders-return-of-95-million-tsaghkadzor-land-to-state-dealing-blow-to-gagik-tsaruky; *Tufenkian* (em inglês): https://hetq.am/en/article/180978.

Um segundo aumento de 15%, este último condicional: Lei HO-28-N de 2026. Em vigor desde 17 de fevereiro de 2026, alterando a lei sobre alienação por interesse público imperativo. O acréscimo básico de 15% ao mercado previsto no Artigo 11(1) permanece; a alteração o qualifica com as palavras "exceto nos casos previstos nesta lei". Um novo Artigo 11, parágrafo 1.1, acrescenta um *segundo* valor de 15% do valor de mercado como indenização adicional, a ser paga no prazo de três dias após o imóvel ser desocupado e entregue — *desde* que o proprietário não impedisse o acesso para o protocolo de descrição, assinasse ou fosse considerado como tendo assinado o contrato e desocupasse o imóvel dentro do prazo. No caso de desapropriações parciais, o remanescente é considerado "insignificante" se setenta e cinco por cento ou mais forem desapropriados, e o proprietário pode exigir a aquisição do remanescente quando seu valor no mercado cair em vinte e cinco por cento ou mais.

E o direito do proprietário de indicar o avaliador. A mesma lei concede ao proprietário um prazo de duas semanas, após a notificação e antes da escolha do avaliador, para indicar um avaliador, que deverá então ser contratado; caso contrário, o avaliador é escolhido por meio de um procedimento governamental, estabelecido pela Decisão Governamental nº 882-N, de 18 de junho de 2026, e que entra em vigor cinco meses após sua publicação oficial em 19 de junho de 2026. Não se trata de um simples sorteio. O software da comissão de cadastro seleciona cinco avaliadores aleatoriamente a partir do registro; suas identidades são mantidas em sigilo entre si; cada um tem três dias úteis para apresentar uma proposta de preço lacrada; e o programa nomeia aquele que oferecer o menor valor, selecionando aleatoriamente apenas entre propostas iguais que sejam as mais baixas. Somente pessoas habilitadas nos termos da lei de atividade de avaliação podem realizar a avaliação.

Implicações para os avaliadores. A Armênia fez algo que nenhuma outra jurisdição nesta pesquisa tentou: instituiu um segundo reajuste legal além do primeiro e o condicionou à cooperação do proprietário, além de conceder ao proprietário o direito de indicação prioritária sobre o avaliador. A primeira medida transforma parte da indenização em um pagamento de incentivo; a segunda responde à reclamação ouvida no Quênia, na Geórgia e na Turquia — de que o avaliador é designado pela autoridade expropriante. A solução alternativa responde menos bem a essa questão: uma lista de candidatos pré-selecionados aleatoriamente elimina a escolha do adquirente, mas a nomeação da proposta fechada de menor valor seleciona com base no honorário, e um avaliador escolhido por ser mais barato não se mostra, por isso, independente ou meticuloso.

Fonte — Lei HO-28-N e Decisão Governamental nº 882-N, sistema oficial de informações jurídicas (disponível em armênio): https://www.arlis.am/hy/acts/220973/latest e https://www.arlis.am/hy/acts/226747/latest.

Azerbaijão — o maior entre o preço de mercado e o preço de reposição, na data do inventário

A lei. O ato normativo aplicável é a Lei da República do Azerbaijão nº 987-IIIQ, de 20 de abril de 2010, *Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — Sobre a aquisição de terras para necessidades do Estado — publicada no jornal " *Azərbaycan*" n.º 114, de 27 de maio de 2010; o texto consolidado aqui apresentado é a versão em vigor no portal oficial e-qanun.az (referência 19613, status "em vigor"). Trata-se de um código de 83 artigos que regulamenta todo o processo

de aquisição. A base constitucional é o Artigo 29 (IV) da Constituição: ninguém pode ser privado de imóvel sem decisão judicial, e a alienação de imóvel para necessidades do Estado ou públicas é permitida "somente mediante indenização prévia e justa pelo seu valor" (*yalnız qabaqcadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti ilə*). O Artigo 157.9 do Código Civil encaminha toda expropriação para a Lei de 2010 e a restringe a uma lista enumerada de finalidades (estradas e comunicações de importância nacional, segurança de fronteiras, instalações de defesa e segurança, mineração de importância nacional, expansão portuária, aeroportos).

A medida. Artigo 54.1: toda pessoa afetada pela expropriação deve receber uma indenização justa (*ədalətli kompensasiya*) nos termos da Lei; de acordo com o Artigo 54.2, ela é paga às custas do projeto que exige a desapropriação. O Artigo 55 prevê dois métodos: o preço de mercado do terreno, conforme o Artigo 58; ou, quando não houver mercado imobiliário na área (ou o mercado for muito restrito para estabelecer um preço de mercado real), ou quando for concedido um terreno substituto, o preço de reposição, conforme o Artigo 59. Quando ambos os métodos forem aplicáveis, "aplica-se o método que resultar no preço mais alto do terreno" (Artigo 55.2). O Artigo 56 enumera os fatores a serem ponderados, começando com um princípio de reparação — a indenização deve ser tal que aqueles deslocados não fiquem em situação pior, em termos de imóveis, meios de subsistência, renda e padrão de vida, do que antes — e continuando com inflação, o preço de mercado previsto no Artigo 58, danos por desmembramento quando apenas uma parte for expropriada (56.1.4), danos aos demais imóveis da pessoa ou à sua renda real (56.1.5) e todos os custos e perdas decorrentes da remoção (56.1.6). O Artigo 63 acrescenta indenização por transtornos (nos Estados Unidos, pagamentos de realocação) (custos legais, de levantamento e avaliação, transporte de gado, perdas de renda e pagamentos transitórios, reciclagem profissional, reposição de suprimentos alimentares); O Artigo 66 acrescenta um pagamento por dificuldades no caso de desapropriação de uma moradia, correspondente a cinco a dez por cento do valor total da indenização, calculado de acordo com os anos de residência do requerente (cinco por cento para cinco anos, aumentando para dez por cento após dez anos); O Artigo 72.1 acrescenta juros à taxa do Banco Central mais um ponto percentual, contados a partir da data de vencimento até o pagamento ou depósito.

O Artigo 58.1 define o preço de mercado como o preço provável pelo qual o terreno, *nas condições em que se encontrava na data do inventário*, seria vendido por um vendedor disposto a vender a um comprador disposto a comprar no mercado aberto. O Artigo 58.2 torna a determinação mecânica: a média dos três preços mais altos constantes em contratos de venda autenticados para terrenos comparáveis nos três meses anteriores à data do inventário, extraídos de uma área de até 100 metros do terreno em questão, ampliando-se para 250 e, em seguida, 500 metros caso não haja mercado nessa área e, na falta disso, do distrito ou da cidade (Artigos 58.3–58.4). O preço de reposição do Artigo 59 é uma medida do custo de reposição — terreno equivalente levado à mesma qualidade, ou uma habitação ou edifício equivalente, acrescido dos custos de remoção, registro, projeto e empreiteira — e o Artigo 59.4 determina que a depreciação *não* seja deduzida e que "o valor do benefício geral a ser obtido como resultado da aquisição não seja deduzido do valor do imóvel adquirido" — uma regra expressa de não compensação dentro da medida de indenização.

A data. A avaliação é referenciada, em toda a sua extensão, à *siyahıya alınma tarixi* — a data do inventário (enumeração) do imóvel no processo de aquisição: condição na referida data (Artigo 58.1), imóveis comparáveis dos três meses anteriores a ela (Artigo 58.2) e melhorias realizadas após essa data excluídas (Artigo 57.1.5).

O que não é levado em consideração. O Artigo 57.1 exclui da avaliação da indenização: o grau de urgência da desapropriação (57.1.1); a recusa da pessoa afetada em desocupar o imóvel (57.1.2); "a queda no preço do terreno que possa decorrer de seu uso futuro" (57.1.3) *e* "o aumento no preço do terreno que possa decorrer de seu uso futuro" (57.1.4) — uma exclusão em ambos os sentidos dos efeitos sobre o valor decorrentes do uso pretendido; e despesas com reconstrução e outras melhorias no terreno após a data de inventário, exceto a manutenção de estruturas existentes e o cultivo contínuo (57.1.5).

Quem realiza a avaliação. Uma comissão de avaliação (*qiymətləndirmə komissiyası*) criada pela decisão de aquisição coleta e analisa evidências sobre o preço de mercado e o preço de reposição dos terrenos desapropriados e dos terrenos adjacentes, contrata um avaliador independente selecionado por meio de processo competitivo (Artigo 23.1.4), ponderando as propostas do avaliador e o parecer da autoridade supervisora — que pode recomendar os ajustes nos preços sugeridos para mais ou para menos, a fim de alinhá-los com o mercado (Artigo 24.2) — e decide a indenização para cada pessoa afetada, indicando o preço de mercado de cada imóvel separadamente (Artigo 23.1.5). Conflitos e reclamações são encaminhados aos tribunais nos termos dos Artigos 52 e 75-76.

Expropriações parciais e terrenos adjacentes. Os danos decorrentes da divisão do terreno remanescente constituem um fator de avaliação obrigatório (Artigo 56.1.4) , e o Artigo 60 acrescenta uma regra especial nos casos em que a divisão destina o remanescente à construção de estradas, drenos, muros, pontes e obras semelhantes. O Artigo 61 concede ao órgão adquirente a opção, quando a indenização reivindicada pela parte for igual ou superior ao preço da aquisição do todo, de decidir adquirir também o restante. O Artigo 62 estende a indenização às pessoas cujos terrenos *adjacentes* (nenhuma parte dos quais seja desapropriada) sejam prejudicados pela construção ou por restrições legais relacionadas às obras — prejuízo indireto (indenização pela desvalorização do terreno que o proprietário mantém) sem que haja desapropriação.

Nota sobre a validade do título. Em 18 de maio de 2026, as Colegiadas Cível e Comercial do Supremo Tribunal Federal, reunidas em sessão conjunta nos termos do artigo 418-1 do Código de Processo Civil para unificar a prática, proferiram decisão (*qərardad*) nº 02/2026 sobre a boa-fé de terceiros que adquirem direitos reais sobre imóveis (direitos sobre a própria coisa, válidos contra todos — propriedade, hipoteca, servidão — em oposição aos direitos contratuais) — o problema da cadeia de registros falsificados: um apartamento saiu das mãos de seu proprietário mediante uma procuração falsificada e foi revendido duas vezes. Conforme declarado na decisão: os tribunais devem, independentemente da alegação, examinar a validade das transações subjacentes ao registro; o verdadeiro proprietário só pode impugnar os contratos posteriores como nulos (*uydurma əqd*, a transação fictícia do Artigo 340.1 do Código Civil), e o caráter fictício é demonstrado por indícios avaliados em conjunto, sendo que um único indício raramente é suficiente — parentesco, amizade ou dependência entre as partes, um preço muitas vezes inferior ao valor real do mercado sem motivo, ausência de inspeção do imóvel, não entrega com o bem permanecendo na posse do proprietário original, meios incompatíveis com o preço e passividade processual (parágrafos 43–44). Um adquirente posterior perde a proteção somente quando o registro continha uma objeção ou quando ele sabia, ou, com base nas provas, deve ser considerado que sabia, que o registro estava incorreto (parágrafo 70); um comprador oneroso genuíno, que confiou no registro, mantém a posse do imóvel, e o recurso do proprietário despossuído consiste em indenização por danos contra o falsificador, o primeiro cessionário e, no caso adequado, caso, o notário (parágrafos 99–104), sendo o notário solidariamente responsável com os demais infratores quando for comprovada sua falha profissional. A boa-fé não

protege aquisições de imóveis comuns do casal alienados sem o consentimento exigido (artigo 225.6 do Código Civil), aquisições decorrentes de registro duplo, imóveis que não podem ser objeto de propriedade privada, como áreas naturais especialmente protegidas, ou aquisições a título gratuito, como doações (parágrafo 74). O departamento observa que a forma da decisão é uma decisão de unificação colegiada conjunta, e não uma decisão do Plenário, e que sua data é 18 de maio de 2026 — os itens divulgados como "orientação do Plenário de junho de 2026" descrevem esse instrumento.

Nota de Estrasburgo. No caso *Mammadova e Mammadov c. Azerbaijão*, n.º 31618/18, uma Câmara da Terceira Seção, em 24 de março de 2026 constatou uma violação do Artigo 1 do Protocolo nº 1, em que o apartamento dos requerentes em Baku foi demolido em 2016 com base em um laudo de "degradação grave", sem o consentimento deles e sem qualquer procedimento legal específico que autorizasse a demolição compulsória de imóveis privados: a privação carecia de base legal. O Tribunal concedeu, em conjunto, indenização de 126.000 euros por danos patrimoniais e 3.000 euros por danos não patrimoniais . O caso trata-se de uma decisão sobre a legalidade, não de uma avaliação , e é relevante apenas no contexto da privação de imóveis.

O Azerbaijão não é um Estado-membro da União Europeia; é membro do Conselho da Europa e signatário da Convenção Europeia dos Direitos Humanos. O valor da indenização é, como em toda esta análise, uma questão de direito nacional.

Implicações para os avaliadores. A instrução do Azerbaijão é mecânica a um grau incomum nesta pesquisa: o preço de mercado não é uma opinião de valor, mas a média das três transações imóveis comparáveis mais altas autenticadas dentro de um raio previsto em lei e de um período de três meses antes da data de inventário; e o preço de restauração alternativo é um cálculo do custo de reposição com depreciação e benefício do projeto expressamente deixado a favor do proprietário; as duas medidas são resolvidas por uma regra legal do "maior valor". O julgamento do avaliador, portanto, concentra-se na seleção e comparabilidade das transações autenticadas, na exclusão bidirecional do uso futuro prevista no Artigo 57, e nos acréscimos a serem relatados separadamente — perturbação, o pagamento por dificuldades de 5% a 10% e juros — nenhum dos quais faz parte do valor final.

Nota de verificação — As disposições acima foram consultadas no texto consolidado do Azerbaijão no site e-qanun.az (referência 19613; trechos citados textualmente), juntamente com a Constituição (referência 897, Artigo 29) e o Código Civil (referência 46944, artigos 157.9, 225.6, 340.1–340.2) no mesmo portal. A decisão de unificação nº 02/2026, de 18 de maio de 2026, foi consultada no PDF oficial publicado pela Suprema Corte (supremecourt.gov.az). O artigo *de Mammadova e Mammadov* foi verificado no HUDOC (item 001-249209). Os itens divulgados na nota de perícia de 28 de outubro de 2025, na nota de identificação do réu de 17 de dezembro de 2025 e nas estatísticas do cadastro foram omitidos por estarem fora do escopo.

Fonte — Azerbaijani, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei da República do Azerbaijão sobre a aquisição de terrenos para necessidades do Estado (N.º 987-IIIQ, 20 de abril de 2010), texto consolidado, e-qanun.az,
`https://e-qanun.az/framework/19613`

O Azerbaijão não publica jurisprudência interna sobre avaliações desse período, mas o Tribunal Europeu dos Direitos Humanos decidiu cerca de quinze casos de demolição em Baku nos anos de 2025 e 2026, e, em conjunto, eles constituem uma crítica judicial consistente à forma como o valor foi determinado. A falha recorrente é idêntica: um tribunal nacional substitui um valor — geralmente 1.500 AZN por metro quadrado, ou um parecer de uma página do registro público — por um laudo pericial fundamentado, sem explicar o motivo. No caso *Islamzade*, os 6.107 AZN por metro quadrado determinados por um laudo encomendado pelo tribunal e os 6.248 AZN do requerente foram ignorados em favor de uma declaração de uma página no valor de 1.800–2.000; no

caso *Mammadov*, uma sentença de primeira instância de 354.000 AZN foi reduzida em recurso para 107.360 a 1.600 por metro quadrado, sem identificar o laudo em que se baseou; no caso *Aliyeva*, o próprio Tribunal aplicou o laudo judicial anterior, de 3.180, em detrimento de um parecer posterior de 1.500–1.900, que não apresentava nenhuma metodologia.

Mas o relatório do requerente também deve se sustentar. O Tribunal não age de forma indiscriminada e, nesses casos, o que os tribunais nacionais fizeram deve ser diferenciado do que Estrasburgo decidiu. No *caso Niyal*, o Tribunal de Apelação de Baku rejeitou o relatório do requerente de 4,3 milhões de AZN por ser "irreal" e concedeu 1.500 AZN por metro quadrado; o Tribunal considerou essa decisão infundada e, em seguida, na própria fase de indenização por danos morais, recusou-se a seguir o laudo, que se referia a fevereiro de 2008 e não à data da privação e não mostrava como seu valor havia sido calculado, concedendo 50.000 euros. No caso *Aliyev e outros*, foram os tribunais nacionais que adotaram o valor do prédio determinado pela perícia e o valor do terreno apresentado pelos requerentes; o Tribunal os criticou por adotarem uma parte do laudo dos requerentes e descartarem a outra sem fundamentação, e ele próprio anulou o mesmo laudo, datado de janeiro de 2011, porque essa não era a data da privação, concedendo 75.000 euros. No caso *no caso Abdullayeva*, foram os tribunais de Ganja que excluíram os relatórios privados porque o avaliador não possuía uma "autorização especial" — um requisito que, segundo os requerentes, havia sido revogado em 2007; o Tribunal considerou a privação ilegal e concedeu uma indenização de 53.000 euros, levando em conta, entre outros elementos, o laudo dos requerentes sobre o segundo imóvel. E no caso *Mammadova*, os requerentes também reivindicaram um acréscimo de vinte por cento, previsto no Decreto Presidencial nº 689, de 26 de dezembro de 2007: o de Apelação de Baku concluiu que a demolição, realizada por uma cooperativa de construção habitacional, não havia sido para fins de interesse público, e o Tribunal rejeitou o pedido de acréscimo porque as disposições invocadas dizem respeito à desapropriação para fins de interesse público e os requerentes não haviam demonstrado sua relevância.

Implicações para os avaliadores. Trata-se do maior conjunto de precedentes sobre o que faz com que um laudo de avaliação resista ao escrutínio judicial, e é inteiramente negativo — um catálogo do que leva à rejeição de um laudo. Data incorreta, ausência de metodologia, autor não qualificado, um valor sem base declarada. Um avaliador que não ler mais nada nesta edição deve ler a parte sobre o Azerbaijão, pois Estrasburgo fez o trabalho de definir, caso a caso, o mínimo que um laudo deve conter para ter algum valor.

`https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244077`

Fonte — Dois casos da Geórgia `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249960` foram `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244845` comunicados `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-243182` `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244848` e ainda `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244849` não foram `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249209` decididos: *LTD Barisakho*, n.º 54869/22, e *LTD Narikala*, n.º 32118/23.

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.

Geórgia — uma apólice de seguro não constitui prova do valor de mercado. Câmara Administrativa, 21 de maio de 2025. Para a base de cálculo do imposto sobre a propriedade, o

auditor havia considerado o valor indicado na apólice de seguro do proprietário como valor de mercado. Decisão de que isso estava errado: o imóvel havia sido adquirido sujeito a uma restrição de vinte anos para uso escolar, e o contribuinte havia sido convidado a apresentar, em vez disso, uma avaliação do valor de mercado feita por um perito qualificado. O valor segurado responde a uma questão diferente — quanto custa repor o bem — e uma restrição que vincula o uso vincula o valor.

Nota de verificação. A Armênia passa a cobrar o imposto sobre imóveis com base no "valor cadastral aproximado do valor do mercado" integral a partir de 2026, de acordo com a implementação gradual aprovada em 2020; não foi encontrada nenhuma decisão judicial desse período. Não foi encontrado nada no Azerbaijão sobre a avaliação tributária.

Fonte — *bs-98(2k-24)*, texto oficial (lido em georgiano): `https://www.supremecourt.ge/fullcase/34130/0`.

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.

Decisão 1/2/1901 de 26 de março de 2026. A ação não foi admitida, mas o Tribunal Constitucional exerceu sua competência para invalidar, de 1º de julho de 2026, a terceira frase do Artigo 3º, parágrafo 3º, das regras do leilão compulsório — "no segundo leilão repetido, o preço inicial é de *cinco por cento* do valor de mercado indicado na avaliação" —, pois repetia uma norma que o Tribunal já havia declarado inconstitucional em 2019. A fundamentação observa que nenhuma regra obriga o avaliador a levar em conta direitos transitórios de terceiros e que tais ônus reduzem o valor de mercado.

Implicações para os avaliadores. Um valor mínimo legal de leilão de cinco por cento do valor avaliado é o exemplo mais extremo do padrão que esta questão traça do Panamá ao Chile e a Portugal — um valor oficial que funciona como reserva. O Tribunal Constitucional da Geórgia já revogou essa mesma disposição duas vezes, e na segunda vez teve de invocar uma competência reservada para normas já declaradas inválidas.

Geórgia — e o órgão regulador que determina quem pode realizar a inspeção. As portarias do Banco Nacional de março e junho de 2025 alteraram a instrução sobre avaliação imobiliária para bancos comerciais: um avaliador assistente pode realizar a inspeção apenas para créditos de até 150.000 GEL, valor elevado para 200.000 a partir de julho de 2025; acima desse valor, o avaliador responsável deve inspecionar pessoalmente; caso contrário, o imóvel deve ser reavaliado. Em um processo constitucional relacionado, o Banco Nacional declarou ao Tribunal, na qualidade de amicus curiae, que as instituições financeiras supervisionadas "avaliam as garantias imobiliárias abaixo do valor de mercado" ao concederem empréstimos a pessoas físicas — um órgão regulador afirmando oficialmente que as avaliações para fins de crédito são deliberadamente conservadoras.

Azerbaijão — um preço muito abaixo do valor de mercado como indício de uma simulação. O Plenário realizado em 20 de junho de 2025 determinou que "uma diferença acentuada entre o valor concedido como empréstimo nos termos de um contrato de venda e o preço médio de mercado do imóvel" indica uma venda fictícia que encobre uma garantia de empréstimo, sendo que as cláusulas de recompra só são válidas se forem autenticadas em cartório. As Turmas Cíveis

e Comerciais da Suprema Corte acrescentaram, em maio de 2026, que uma venda "a um preço muitas vezes inferior ao valor de mercado, sem motivos razoáveis" é um indicador de uma transação simulada, mas não é, por si só, suficiente.

Fonte — Tribunal Constitucional da Geórgia, 1/2/1901: `https://constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=19474`; Decretos do Banco Nacional, Diário Oficial: `https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6443764`; Tribunal Constitucional do Azerbaijão: `https://constcourt.gov.az/az/decision/1520`; Colégios do Supremo Tribunal: `https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2343/kollegiyal-qerardad-dasinmaz-esya-haqlarinin-elde-edilmesinde-vicdanliliq-18052026-final.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.

Cinco emendas à lei sobre atividades de avaliação foram aprovadas entre outubro de 2025 e julho de 2026, sendo que a última é a mais significativa. A Lei HO-286-N institui um "mandato de avaliação" previsto em lei e um programa obrigatório de registro on-line: o mandato deve ser registrado no prazo de cinco dias úteis a partir da celebração do contrato; todo relatório é registrado e recebe um código de identificação, o avaliador assume a responsabilidade pelos dados — e *um relatório cujos dados não forem registrados não pode ser utilizado como relatório de avaliação de forma alguma*. A suspensão do certificado limita o acesso ao sistema. A lei ainda não está em vigor: aprovada em 18 de junho de 2026 e publicada oficialmente em 10 de julho de 2026, ela entra em vigor um ano após a publicação, em 11 de julho de 2027.

Implicações para os avaliadores. Este é o instrumento mais eficaz nessa questão para garantir a rastreabilidade de uma avaliação: não se trata de uma norma que o avaliador deva seguir, mas de um registro cuja ausência de inscrição torna o laudo nulo. Comparado com a linha disciplinar polonesa e o tribunal holandês, isso mostra que os três convergem para a rastreabilidade — a Armênia, a partir de julho de 2027, torna isso uma condição para a existência do documento.

Nota de verificação. Não foi encontrado nada na Geórgia: nenhuma lei relativa a avaliadores nem decisão regulatória de 2025–26 consta no Diário Oficial, e os únicos instrumentos que tratam de avaliação são as ordens bancárias mencionadas na seção *"Empréstimos"* acima. Não foi encontrado nada no Azerbaijão.

Fonte — Lei HO-286-N e as quatro alterações anteriores, sistema oficial de informações jurídicas (disponível em armênio): `https://www.arlis.am/hy/acts/227815`; `https://www.arlis.am/hy/acts/216454/latest`.

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. Foram lidas na íntegra duas decisões da Suprema Corte da Geórgia de 2026 sobre a divisão de imóveis adquiridos durante a união estável e sobre bens comuns; nenhuma delas contém uma decisão sobre a avaliação dos imóveis. Não foi encontrado nada na Armênia nem no Azerbaijão.

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.

Geórgia — divisão em espécie impossível, e sem provas em contrário. 8 de maio de 2026. A copropriedade de dois imóveis foi extinta por leilão, uma vez que um perito nomeado pelo tribunal concluiu que a divisão em espécie era impossível e os coproprietários não apresentaram provas em contrário. O ônus recai sobre a parte que deseja a divisão do imóvel em vez de sua venda, e trata-se de um ônus probatório, não de um argumento.

Fonte — *as-572-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76346/1`.

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.

Geórgia — trinta por cento, no valor de 2.092.533 lari, conforme a auditoria do requerente. 1º de abril de 2026. Com a saída de um sócio de uma sociedade de responsabilidade limitada, o valor de uma participação de trinta por cento foi fixado em 2.092.533 GEL com base no relatório de auditoria do requerente, em contraposição a um relatório concorrente dos réus, que avaliava a mesma participação em 810.230 GEL; o recurso foi considerado inadmissível. A sentença descreve os ativos: a empresa adquiriu três parcelas de terreno em janeiro de 2013 para abrir um negócio e uma quarta mais tarde naquele ano. A decisão gira em torno da escolha entre as duas auditorias e não se pronuncia sobre como os terrenos foram avaliados nelas.

Fonte — *as-1464-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76558/1`.

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.

Azerbaijão — o preço de mercado nos casos em que não foi acordada remuneração. A Decisão do Plenário nº 10, de 7 de julho de 2026, sobre controvérsias relativas a contratos de obra, estabelece em que casos é necessária uma avaliação. Quando a remuneração for acordada, não é necessária nenhuma consulta ao preço de mercado nem a nomeação de perito. Quando não for, "remuneração ordinária" significa o preço médio de mercado na época da execução, e os tribunais devem solicitar provas e nomear um perito. Trabalhos extras não autorizados que o cliente tenha utilizado são pagos aos preços médios de mercado com base no enriquecimento sem causa, e, na rescisão de um contrato de valor fixo, a medida pode ser o custo para concluir a obra.

Geórgia — o laudo pericial não refutado. 16 de fevereiro de 2026. Em caso de danos causados por esgoto a um apartamento, a baseada no laudo de um perito avaliador independente foi mantida: uma conclusão pericial é um tipo de prova, e a parte contrária não conseguiu refutá-la. O oposto da linha de desapropriação da Geórgia — onde o tribunal pondera laudos concorrentes —, um único laudo não contestado pesa mais.

Fonte — Decisão do Plenário nº 10 (leida em azerbaijano): `https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2366/772026-10-sayli-mulki.pdf`; *as-1068-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75898/1`.

Cobertura e status de conclusão

Esta é a parte introdutória sobre o Cáucaso do Sul. Todos os três marcos normativos foram comparados com fontes primárias nesta edição; sempre que é descrita uma decisão judicial, sua proveniência e qualquer limitação à verificação são indicadas no momento da citação. Nenhuma outra jurisdição do Cáucaso foi analisada: Geórgia, Armênia e Azerbaijão são os três Estados soberanos da região, e o Cáucaso do Norte está sob jurisdição da Rússia, conforme observado acima.

Processos judiciais recentes no Oriente Médio & e no Norte da África: Argélia, Egito, Iraque, Israel, Jordânia, Kuwait, Marrocos, Omã, Catar, Arábia Saudita, Tunísia, Tü rquia, Emirados Árabes Unidos

Traduzido por IA do árabe, turco, francês e hebraico para o inglês

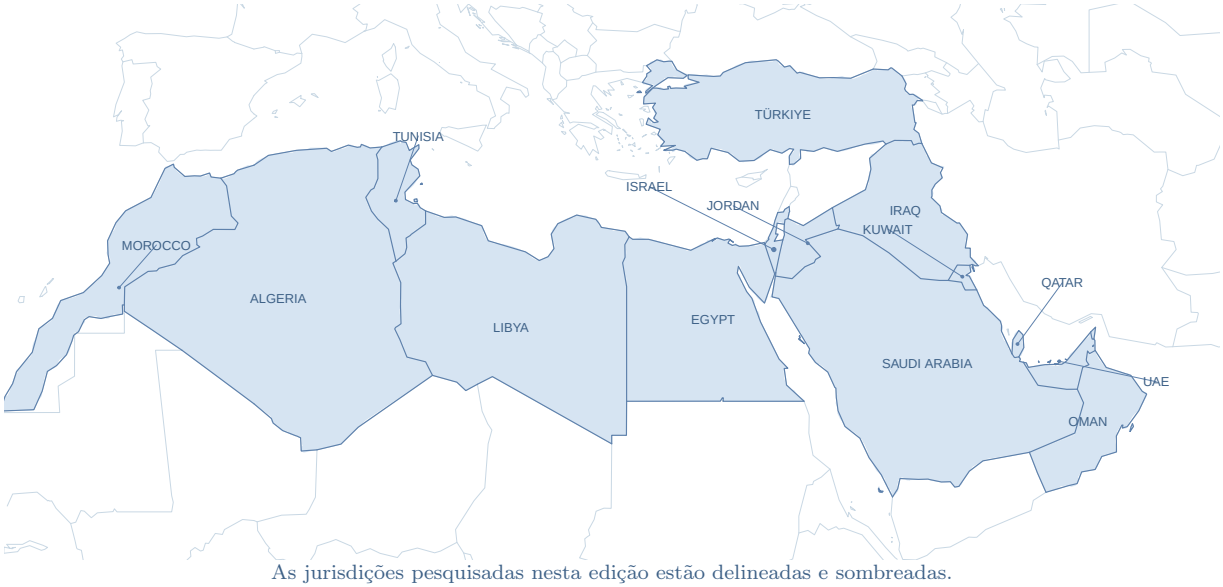
Cada item traduzido é identificado e vinculado à sua fonte no idioma original no ponto de uso.

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/jphmet43

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 edição trata da avaliação de participações em bens imóveis no Oriente Médio e no Norte da África: a regulamentação da região quanto às práticas de avaliação, o valor do laudo do avaliador perante os tribunais, os encargos cobrados sobre a posse de terras e — ocupando a maior parte das páginas a seguir — aquisição compulsória, desapropriação, a tomada de imóveis privados pelo Estado, denominada domínio eminente (ou condenação) nos Estados Unidos, e como a indenização

por isso é determinada. A ponderação reflete o que é publicado na região, e não uma opinião sobre o que é relevante nela.

Esta é a parte *introdutória* sobre o Oriente Médio e o Norte da África, abrangendo os países árabes tanto da Ásia Ocidental quanto do Norte da África, juntamente com a Türquia e Israel.

Israel não é um Estado árabe e não se enquadra no grupo que a frase anterior descreve. Ele é analisado aqui porque a alternativa — não incluí-lo em nenhuma categoria ou colocá-lo em uma categoria europeia com base em sua origem jurídica — seria pior, e porque suas decisões de 2025–26 sobre qual patrimônio está sendo avaliado abordam diretamente os problemas de desapropriação que dominam as seções desta região. O Iraque, um Estado árabe, também é analisado e não necessita de tal explicação.

Uma observação sobre os limites da região, já que o departamento prefere declarar sua escolha a deixar que o leitor a deduza. O Egito é transcontinental e Marrocos fica inteiramente na África; nenhum dos dois se enquadra no "Oriente Médio" em uma interpretação estritamente geográfica, e Marrocos raramente é incluído nessa região em qualquer interpretação. Marrocos é abordado porque o princípio organizador desta parte não é a fronteira continental, mas sim a fronteira jurídica e linguística: sua legislação é redigida em árabe, e seus problemas de indenização por desapropriação — que dominam esta parte — são reconhecidamente os problemas que a região apresenta. O material sobre o Egito foi identificado no decorrer de uma pesquisa em língua árabe realizada para outras jurisdições e foi mantido deliberadamente; a nota na seção sobre o Egito esclarece essa posição. Agrupar essas jurisdições com o Golfo e o Levante permite comparações que uma divisão continental impediria. Entre os Estados árabes analisados, os códigos civis compartilham uma origem comum; o código civil da Türkiye, de origem suíça, destaca-se. A África Subsaariana é abordada em uma parte dedicada a ela nesta edição. Esta parte trata de desenvolvimentos de importância prática contínua até o terceiro trimestre de 2026; as partes subsequentes serão atualizações trimestrais.

Israel. Israel é analisado a seguir sob os aspectos de desapropriação e tributação. Duas outras decisões israelenses fornecidas pelo editor — um cancelamento de projeto nos termos da TAMA 38 (*Tochnit Mit'ar Artzit*, Plano Diretor Nacional 38) envolvendo garantias nos termos da Lei e uma ordem de adequação da Herzliya faç— foram anuladas enquanto o escopo desta edição ainda se limitava aos Estados árabes e à Türkiye. Elas não foram verificadas e são transferidas para a próxima edição, sem comentários.

A região apresenta um problema de fontes que as outras pesquisas não apresentam. Várias das jurisdições em questão não publicam sentenças de forma sistemática, e, quando há publicação, ela costuma ser seletiva, não indexada ou disponível apenas em árabe, sem uma série de citação oficial. Consequentemente, esta edição dá mais peso do que as outras aos desenvolvimentos *regulatórios*, que são publicados, e ao direito supranacional do Tribunal Europeu dos Direitos Humanos, que vincula aürkiye e é integralmente relatado.

As fontes primárias são o banco de dados HUDOC do Tribunal (hudoc.echr.coe.int) e o Departamento de Execução de Sentenças do Conselho da Europa para ürkiye; as normas e padrões publicados pela Autoridade Saudita para Avaliadores Credenciados (Taqeem, taqeem.gov.sa); o Departamento de Terras de Dubai e a Agência Reguladora do Mercado Imobiliário (RERA) dos Emirados Árabes Emirados Árabes; e os diários oficiais dos estados em questão — sendo o diário o jornal oficial do estado que promulga leis e decretos, de modo que uma referência a ele constitui uma referência ao texto autêntico. Quando um assunto for descrito apenas com base em fontes secundárias, isso será indicado.

Proveniência e tradução automática. Quando uma decisão ou documento incluído nesta pesquisa foi lido em um idioma diferente do inglês, foi lido por meio de tradução automática, e isso é divulgado no momento da consulta por meio de uma nota **de fonte** que indica a publicação no idioma original e um link para ela. Há duas razões. A primeira é a transparência: uma tradução automática de uma decisão judicial não é a decisão em si, e um leitor que esteja avaliando se deve confiar em uma proposição deve saber como ela chegou a esta página. A segunda é de natureza operacional. Esta revista publica edições traduzidas, incluindo uma edição em árabe e edições em japonês, coreano e chinês. Uma edição traduzida que traduzisse nosso inglês de volta para o idioma em que o texto original foi escrito resultaria na soma de duas traduções, em vez de reverter uma. O link mantido permite que cada edição se baseie no original, que é a única versão que possui autoridade.

Não há texto concorrente no idioma original. É preciso deixar clara uma consequência da prática acima, pois ela determina como as edições traduzidas desta edição devem ser produzidas.

Tudo o que este departamento diz sobre uma decisão redigida em outro idioma constitui seu *próprio resumo, redigido em inglês*. Não se trata de uma tradução do texto do tribunal e nunca deve ser apresentado como tal. Quando um termo técnico aparecer entre aspas — "notavelmente alto", "o especialista dos especialistas" —, o termo original deve ser indicado ao lado, em sua grafia original ou em transliteração, e o original prevalece; o texto em inglês é uma explicação, não uma tradução do decisão.

A razão dessa insistência é um risco específico. Duas das edições desta Revista são publicadas em idiomas nos quais as jurisdições aqui analisadas proferem sentenças: árabe e turco. Se uma edição em um desses idiomas fosse produzida por meio da tradução deste texto em inglês de volta para esse idioma, o resultado seria um segundo corpo de texto, no idioma da sentença original, descrevendo essa sentença com palavras que não são do tribunal. Um leitor não saberia dizer qual texto teria validade jurídica, e a Revista teria criado essa confusão.

As edições em um idioma analisado aqui devem, portanto, tratar essas passagens como *descrição editorial*, apresentadas como tal, e devem acessar o link **"Fonte"** para o original, quando for necessário consultar a própria linguagem do tribunal. O que não deve ocorrer é uma ida e volta implícita que produza uma versão rival de uma decisão no próprio idioma em que a decisão foi redigida.

Nada contido nesta pesquisa deve ser considerado com base apenas na descrição em inglês. As citações de casos e referências legais devem ser verificadas no relatório oficial ou no diário oficial no idioma original 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.

O Oriente Médio e o Norte da África apresentam um problema específico no que diz respeito à divulgação de informações: em vários desses países, as sentenças não são publicadas de forma alguma; portanto, o que pode ser verificado é a lei em vigor e, nos casos em que a fundamentação de um tribunal é relatada por terceiros, a própria fundamentação, e não o número. Os estudos por país são mantidos na íntegra nesta seção, e a ausência de jurisprudência é relatada como tal, em vez de ser ignorada.

Türquia — desapropriação e a Convenção

O problema estrutural da desapropriação " *de facto* ". O Tribunal Europeu dos Direitos Humanos decidiu que a prática em Tü rkiye de tomar terras sem um processo formal de desapropriação — uma desapropriação *de facto* , o que a prática norte-americana denomina "inverse condemnation" (uma tomada regulatória ou construtiva) — constitui um problema estrutural incompatível com o Artigo 1 do Protocolo N.º 1 , a disposição da Convenção que protege os imóveis. No caso " *Sarıca and Dilaver v Turkey* " (n.º 11765/05, 27 de maio de 2010), o Tribunal invocou o Artigo 46 da Convenção para indicar que a Turquiaü deveria adotar medidas gerais para tornar a desapropriação menos imprevisível e arbitrária e garantir a indenização. O Departamento de Execução de Sentenças supervisiona essa obrigação; a execução continuava pendente sob supervisão padrão em 1º de setembro de 2026, conforme os registros do Comitê de Ministros (HUDOC-EXEC).

Implicações para os avaliadores. Duas características dos processos de desapropriação Türkiye são relevantes para a prática de avaliação em geral. Em primeiro lugar, quando a desapropriação é informal, a data da desapropriação é contestada, e a data de avaliação (a data a que se refere o laudo de avaliação) depende da decisão sobre essa data. Em segundo lugar, as indenizações concedidas pelo Tribunal tratam a desvalorização da moeda e o atraso entre a desapropriação e o pagamento como uma rubrica indenizatória distinta, o que serve como lembrete de que, em um ambiente de alta inflação, um valor de mercado nominal em uma data histórica não é uma medida da perda efetivamente sofrida.

Reclassificação que não constitui desapropriação. No caso *Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye* (dec.), n.º 13768/18, um Comitê da Segunda Seção (um painel de três juízes do Tribunal Europeu dos Direitos Humanos, que se reúne em instância inferior à Câmara e à Grande Câmara) declarou o pedido inadmissível; a decisão foi adotada em 16 de dezembro de 2025 e notificada em 22 de janeiro de 2026. O pedido dizia respeito à reclassificação do terreno da fundação como área verde . A proposição de que as autoridades tinham o direito de desapropriar no prazo máximo de cinco anos, mediante indenização, figura na decisão como um considerando (§14) do Tribunal Constitucional turco, e não como a própria ratio do Tribunal de Estrasburgo — a parte de um julgamento que decide e vincula, em contraste com uma observação *obiter*e feita de passagem. A base interna é o Ek Madde 1 (Artigo Adicional 1) da Lei de Desapropriação nº 2942, acrescentado pela Lei nº 6745 de 2016 (não verificado no site mevzuat.gov.tr).

Implicações para os avaliadores. A reclassificação urbanística que reduz o valor sem transferir a propriedade é o problema clássico de distinguir a desapropriação passível de indenização da regulamentação não passível de indenização. A contribuição do avaliador consiste em quantificar o efeito sobre o valor da reclassificação separadamente do efeito sobre o valor da desapropriação prevista — trata-se de grandezas diferentes com datas diferentes, e misturá-las exagera o valor da indenização.

Fonte do — *Sarıca and Dilaver v Turkey*, n.º 11765/05, 27 de maio de 2010, HUDOC (oficial, ler em inglês): `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-98943`.

Türkiye — os tribunais nacionais

Os dois casos de Estrasburgo acima descrevem a Türkiye de uma perspectiva externa. O Tribunal de Cassação (*Yargıtay*) — nos sistemas de direito civil do modelo francês, o tribunal supremo, que analisa apenas erros jurídicos, e não os fatos; o título é utilizado no mesmo sentido nas seções dos Emirados Árabes Emirados Árabes, Egito e Kuwait — veja as seções abaixo — fornece a resposta

nacional, e em duas questões seu Direito é mais diretamente útil aos avaliadores do que qualquer coisa na jurisprudência da Convenção.

Apropriação sem desapropriação: a data de avaliação e o método comparativo. *Kamulaştırmasız el atma* — ocupação de terras privadas por um órgão público sem processo de desapropriação — é a contrapartida nacional do problema estrutural identificado em *Sarıca and Dilaver*. A Quinta Câmara Cível decidiu que, em tal ação, o imóvel deve ser avaliado na *data* em que *a ação foi ajuizada*, e não na data em que a autoridade tomou posse. Em uma decisão de 3 de fevereiro de 2021 (Yargıtay 5. HD, 2020/4695 E., 2021/861 K.; no formato turco de citação, HD significa *Hukuk Dairesi*, uma câmara civil, E. significa *esas*, o número do processo, e K. significa *karar*, o número da decisão), a Câmara decidiu que o terreno deve ser avaliado por comparação com vendas de imóveis comparáveis nos termos do artigo 11, parágrafo 1, alínea g), da Lei de Desapropriação nº 2942, na data em que a ação foi ajuizada, e que o valor determinado acumula juros legais (*faiz*) a partir da data do ajuizamento. Se a taxa máxima de juros aplicável a créditos públicos — uma taxa decorrente do último parágrafo do Artigo 46 da Constituição turca , que se aplica a indenizações por desapropriação não pagas e definitivamente julgadas — se estenda a tais indenizações ainda não está esclarecido. Separadamente, comentários relatam decisões do Tribunal Constitucional em processos individuais que tratam a aplicação inadequada ou não fundamentada da taxa objetiva de aumento de valor (*objektif değer artış oranı*) — a taxa pela qual a indenização fixada em uma data de avaliação anterior é atualizada para refletir o aumento geral do valor do imóvel durante o período decorrido — como uma violação dos direitos de propriedade e um fundamento para a anulação da decisão; essas decisões não foram verificadas neste ciclo.

Implicações para os avaliadores. A regra da data de avaliação é a solução substantiva para o problema que o Tribunal de Estrasburgo apenas pôde mencionar. Quando uma autoridade ocupa um terreno por anos sem realizar a desapropriação, avaliá-lo na data da ocupação concederia à autoridade o benefício da inflação ocorrida nesse intervalo — uma questão grave nesta moeda. A avaliação na data do ajuizamento, com juros correndo a partir dessa data, elimina esse benefício. A taxa objetiva de aumento de valor deve ser fundamentada, e não simplesmente afirmada; conforme o comentário mencionado acima, uma taxa não explicada ou inadequada é, por si só, um motivo de reclamação.

Determinação do aluguel (*kira tespiti*): identificada, mas não confirmada. Em uma ação de *kira tespiti*, o tribunal fixa o aluguel para um contrato de locação renovado com base em aluguéis comparáveis (*emsal kira*). Duas decisões atribuídas à Terceira Câmara Cível em 2026 foram identificadas a partir de relatos de profissionais do setor, mas ainda não foram confirmadas pelas decisões oficiais, e são registradas aqui expressamente como não verificadas: que, na venda do imóvel, o aluguel pago antecipadamente passa para o novo proprietário; e que um contrato de locação renovado pode ser avaliado em relação ao aluguel de mercado. Quanto ao desconto habitualmente concedido a um locatário de longa data — o *"eski kirac"ı indirimi* —, não existe um teto fixo; ele costuma ficar na ordem de dez a vinte por cento, sendo uma questão de discricionariedade judicial, de acordo com comentários (não confirmados).

Nota de verificação. A decisão sobre "el atma" acima é baseada em um comentário de um profissional turco que reproduz o raciocínio da Câmara; no entanto, a citação deve ser verificada no relatório oficial antes de ser considerada válida. Os itens relativos ao "kira tespiti" são identificados apenas com base em relatos de profissionais e permanecem não confirmados.

Fonte — Turkish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Comentário de profis-

sionais turcos sobre kira tespiti e kamulaştırmasız Direito sobre el atma, https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html

O Tribunal Constitucional sobre a garantia do valor real. Quatro decisões do Anayasa Mahkemesi nos anos de 2025-26 abordam diretamente o preço de desapropriação e, em conjunto, constituem o conjunto mais substancial de jurisprudência constitucional sobre avaliação nesta edição.

Age, rarity and artistic value may not be legislated out of the price. No caso " *Hürmet Alpay and others*" (pedido 2020/27651, Sessão Plenária, 18 de setembro de 2025, proferida em 16 de abril de 2026), o Tribunal constatou uma violação dos artigos 13, 35 e 46, nos casos em que imóveis considerados bens culturais foram desapropriados, e do artigo 15, parágrafo 1, alínea d), da Lei 2863, que impedia o avaliador de levar em consideração a idade, a raridade e o valor artístico do imóvel (*eskilik, enderlik ve sanat değeri*). Os peritos haviam proposto um aumento objetivo de 150% no valor para uso comercial e valor artístico, e os tribunais desconsideraram essa proposta. O Tribunal considerou que a proibição nega o "gerçek karşılık" garantido pelo Artigo 46 da Constituição. Uma lei que exclui um elemento de valor da avaliação anula a garantia do valor real, em vez de meramente regulá-la.

Registration before final payment. Por meio da decisão E.2025/190, K.2026/38 (Diário Oficial, 21 de maio de 2026, n.º 33260), o Tribunal anulou a frase "A decisão de registro é definitiva" no artigo 10§8 da Lei 2942: o registro do imóvel em nome da administração antes que o valor real tenha sido definitivamente determinado e pago em recurso viola os artigos 13, 35 e 46. A anulação entra em vigor após nove meses. O mesmo problema já havia sido constatado em um recurso individual, *Muammer Bulut* (2020/9066, Plenário, 21 de novembro de 2024, proferida em 4 de agosto de 2025), em que a indenização foi posteriormente aumentada para 526.358,40 TL depois que o Tribunal de Cassação exigiu que as estruturas localizadas na parte *remanescente não expropriada* fossem incluídas no cálculo.

Sitting on land without expropriating it. Por meio da decisão E.2024/135, de 16 de janeiro de 2025, o Tribunal anulou a sentença acrescentada ao Artigo Adicional 1§1 da Lei 2942 pela Lei 7421, que permitia que as administrações deixassem terrenos destinados a um serviço público sem serem adquiridos, enquanto o proprietário arcava com a restrição — a forma legislativa do problema de desapropriação *de fato* identificado em *Sarıca and Dilaver*. Em 8 de outubro de 2025, o Tribunal também anulou o Artigo 362§1(a) do Código de Processo Civil, na medida em que impedia recursos sobre questões de direito em processos de desapropriação e indenização.

Implicações para os avaliadores. O caso " *Hürmet Alpay*" é a decisão que deve ser aplicada para além do caso "ürkiye". Quando uma lei determina que uma característica do imóvel seja desconsiderada — sua idade, sua raridade, sua qualidade artística —, o valor resultante não é uma avaliação legal do valor real, mas sim uma avaliação incompleta, e os avaliadores que atuam sob tal orientação devem indicar claramente o que foi excluído e com base em sob a instrução de quem. O princípio se aplica de forma ampla: quando um código de indenização exclui um atributo pelo qual o mercado paga — patrimônio, raridade, uma vista —, a exclusão é uma questão constitucional e não meramente uma convenção de avaliação. *Muammer Bulut* acrescenta o restante: estruturas em terrenos não desapropriados foram consideradas parte da indenização, o que é a mesma proposição *Tudor Creek*, relatada na parcela , chega ao Quênia partindo da outra direção. E os casos de registro estabelecem a sequência — valor determinado e pago primeiro, título transferido em segundo lugar —, o que é o oposto da ordem permitida pelo texto anulado.

Nota de verificação. O Artigo 20 provisório da Lei 2942, promulgado em 2026 após a anulação da Lei 221 pelo Tribunal em 2022, parece considerar que as atribuições públicas *de fato* realizadas antes de 8 de outubro de 1956 como tendo sido desapropriadas na data da atribuição, e que se aplica a processos pendentes; trata-se de uma regra de data de avaliação de certa importância e que, neste contexto, se baseia apenas em comentários. Os comunicados de imprensa do AYM constituem a parte acessível deste material: os autos numerados de primeira instância relativos à desapropriação e os textos completos do Tribunal de Cassação encontram-se no sistema UYAP e não foram consultados.

Fontes — Comunicados de imprensa do Anayasa Mahkemesi (oficiais, disponíveis em inglês e turco): *Hürmet Alpay*, https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/kamulastirma-bedelinin-tasinmazin-kulturel-varligina-iliskin-degerler-dikkate-alinmaksizin-dusuk-belirlendigi-iddiasiyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar/; *Muammer Bulut*, https://www.anayasa.gov.tr/en/news/individual-application/press-release-concerning-the-judgment-finding-a-violation-of-the-right-to-property-due-to-the-insufficient-amount-of-expropriation-compensation/; E.2024/135, https://anayasa.gov.tr/en/news/constitutionality-review/press-release-concerning-the-decision-on-the-provision-governing-the-actions-for-compensation-filed-by-property-owners-for-formal-confiscation-of-their-lands/; resumo da jurisprudência de 2025, https://www.anayasa.gov.tr/en/case-law-summary/2025/; E.2025/190 comentário (em inglês): https://www.mondaq.com/turkey/constitutional-administrative-law/1790490/new-annulment-decision-by-the-constitutional-court-regarding-the-phrase-the-registration-ruling-is-final-in-article-10-of-the-expropriation-law; comentário provisório ao Artigo 20: https://www.mondaq.com/turkey/land-law-agriculture/1827640/a-new-legal-framework-for-de-facto-public-allocations-prior-to-1956-under-the-expropriation-law.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi — os dois métodos, aplicados. As decisões da Quinta Câmara de 2025–26 demonstram que a divisão legal dos métodos está em vigor. Para terrenos agrícolas (Artigo 11, § 1, alínea f)), prevalece o método da renda: no processo E. 2025/1626, uma taxa de capitalização de 4%, aumentos do valor objetivo de 40, zero e 40% nas três parcelas, árvores às taxas estabelecidas pela diretoria distrital de agricultura e edifícios aos preços unitários oficiais deduzidos da depreciação. Para terrenos edificáveis (Artigo 11, parágrafo 1, alínea g)), prevalece o método comparativo: no processo E. 2025/17115, a câmara já havia devolvido laudos que apresentavam valores de 12.550, 11.710, 11.700 e 10.000 TL por metro quadrado *para a mesma data de avaliação*, por não serem convincentes e não serem adequados para fundamentar uma sentença — quatro valores de um único painel, em uma única data, e a variação foi o motivo da reversão.

E a taxa que consumiu a indenização: *Hasan Durmuş* . 23 de janeiro de 2025. A indenização pela terra re-registrada em nome do Tesouro como área florestal foi fixada em 38.521,12 TL — o valor na data em que a sentença de cancelamento do título se tornou definitiva, abaixo do valor inicialmente estimado pelo perito, de 120.976,52 TL — e o proprietário foi então cobrado 11.383,43 TL a título de honorários advocatícios, 29,55 por cento do valor da indenização. O Tribunal Constitucional constatou uma violação: custos que consomem quase um terço da indenização corroem o valor real do imóvel.

Fonte — *Hasan Durmuş*, comunicado de imprensa do Tribunal Constitucional (leia em turco): https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/hazine-adina-tescil-edilen-tasinmaz-icin-hukmedilen-tazminatin-yetersiz-oldugu-iddiasiyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar; Yargıtay 5.ª HD E. 2025/1626 e E. 2025/17115, textos completos em um site espelho comercial (em turco): https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-1626-esas-2025-12197-karari-c4591ccc-7677-598c-8d6b-6538b3c767d2 e https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-17115-esas-2026-8129-karari-bb949f27-d633-5033-8018-f1004b106437.

Emirados Árabes Unidos — o dever do tribunal de avaliar as provas periciais

Tribunal de Cassação de Dubai, maio de 2026 — apartamento de hotel ou unidade residencial. Uma unidade do Dubailand foi vendida por uma incorporadora de Dubai em outubro de 2013 em condições que a descreviam como um apartamento de hotel, pelo preço de 3,13 milhões de AED (AED, o dirham dos Emirados Árabes Unidos); com as taxas de serviço e manutenção, o comprador pagou 4,69 milhões de AED no total. Na entrega, a unidade foi classificada como residencial. O comprador entrou com uma ação para recuperar 1,55 milhão de AED — o valor é do próprio Gulf News — e perdeu na apelação. Conforme noticiado, o Tribunal de Cassação anulou essa sentença e remeteu o caso, sustentando que, embora um tribunal tenha o direito de basear-se no laudo de um perito, ele deve abordar objeções sérias a esse laudo quando as objeções possam afetar o resultado; o tribunal de apelação não havia examinado a argumentação do comprador sobre as inconsistências entre as conclusões originais do perito e um laudo complementar. A incorporadora foi condenada a arcar com as custas do processo, além de 2,000 AED. Nenhum número de processo foi divulgado na reportagem.

Implicações para os avaliadores. Trata-se de uma decisão sobre a validade do próprio produto do avaliador. Dois pontos se seguem. O primeiro é que um laudo pericial não é auto-provante: um tribunal que o adote sem analisar uma contestação fundamentada comete um erro que será corrigido em recurso; portanto, o laudo deve ser capaz de resistir à contestação em sua redação. O segundo diz respeito a laudos complementares. Quando um perito emite um novo laudo, qualquer divergência em relação ao primeiro torna-se uma questão em debate no processo, e um perito que revisa um valor sem explicar a revisão fornece à parte contrária seu melhor argumento. Conciliar os dois faz parte do trabalho, não é uma consideração posterior.

A controvérsia subjacente também serve como lembrete de que a classificação de uma unidade — hotel, com serviços, residencial — é, antes de mais nada, uma questão de avaliação e só depois uma questão jurídica, uma vez que a classificação determina o uso permitido, a estrutura operacional e o público-alvo de compradores e, portanto, o valor.

Fonte do — *Gulf News*, 25 de maio de 2026, "Comprador de Dubai consegue nova audiência em disputa sobre apartamento de hotel no valor de Dh4,6 milhões" (Dh, dirham, conforme o jornal denomina a moeda); leia em inglês: `https://gulfnews.com` (URL do artigo não capturado no momento da publicação).

Omã — uma nova lei de desapropriação

Decreto Real nº 71/2023, Lei de Desapropriação por Utilidade Pública. Omã substituiu seu marco legal de desapropriação por meio de um Decreto Real em 2023. Os princípios orientadores são que nenhum imóvel pode ser objeto de desapropriação, nem apreendido temporariamente, exceto por motivo de utilidade pública e mediante *indenização justa* determinada nos termos da Lei; e que, quando o Ministro ordenar uma apreensão temporária em caso de urgência, o Ministério deve indenizar os interessados pelo período durante o qual foram privados do uso do imóvel.

Implicações para os avaliadores. A rubrica indenizatória separada referente ao período de privação é a provisão de juros. Ela requer um valor correspondente ao valor de *uso* durante um período definido — um valor de aluguel ou de ocupação — distinto do valor de capital dos juros cobrados, e as duas são instruções diferentes que geram valores diferentes. Um avaliador encarregado de um caso de apreensão temporária em Omã deve determinar qual deles está sendo solicitado antes de iniciar o trabalho.

Esta entrada foi incluída, em parte, para corrigir uma suposição. A opinião preliminar do depar-

tamento, baseada em fontes em inglês, era de que Omã não possuía material que valesse a pena ser pesquisado. A lei acima foi localizada em uma única consulta em árabe. A lacuna estava na pesquisa, não na jurisdição.

Fonte — Arabic, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Qanoon.om, Decreto Real 71/2023 (o qanoon.om afirma que não é uma fonte oficial e encaminha os leitores ao Diário Oficial), `https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/`

Jordânia — contestação da avaliação e os peritos

A contestação do proprietário é encaminhada ao tribunal, com a participação de peritos. Conforme relatado em agosto de 2026, em relação a desapropriações para uma empresa de potássio e uma ferrovia, um proprietário insatisfeito com a avaliação da indenização pode apresentar objeção perante o Tribunal de Primeira Instância, que pode nomear peritos imobiliários para avaliar o terreno juntamente com as culturas, edifícios e instalações fixas nele existentes. A mesma reportagem afirma que a indenização deve seguir o valor real do terreno e não um preço administrativo, que o "quarto legal" (*al-rubʿ al-qānūnī*) não é deduzido e que a troca por terreno agrícola comparável na mesma região é oferecida como alternativa. A proposição de que o parecer de um perito nomeado pelo tribunal não vincula o tribunal, e a fórmula de que o juiz de primeira instância é "o perito dos peritos" (*qādī al-mawḍūʿ huwa khabīr al-khubarāʾ*), são frequentemente citadas como parte da prática da região, mas não constam na fonte e não têm referência bibliográfica aqui.

Implicações para os avaliadores. O perito nomeado em caso de contestação avalia quatro elementos — terreno, safras, edifícios e instalações fixas — e o laudo deve diferenciá-los, uma vez que cada um está sujeito a contestação separadamente. Um laudo que apresente um valor sem expor o raciocínio que o originou não oferece ao tribunal nada que possa ser adotado.

Nota de verificação. Esta entrada baseia-se em uma única reportagem. A Lei de Bens Imóveis nº 13 de 2019 não foi consultada, portanto, nenhum artigo da mesma foi citado, e nenhuma decisão jordaniana de 2025–26 foi verificada.

Fonte — Arabic, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Reportagem jordaniana sobre indenização por terras desapropriadas, `https://nesan.net/?id=356650`

Egito — a data da avaliação e o custo do atraso

Tribunal de Cassação: três rubricas indenizatórias de uma desapropriação. A decisão relatada a seguir mostra o Tribunal de Cassação trabalhando com três rubricas distintas, cada uma com sua própria data. A indenização deve corresponder ao valor real do imóvel *na data em que foi desapropriado*. A indenização por perda de uso é uma indenização distinta: no caso relatado, ela se estendeu desde a data da desapropriação, 29 de maio de 2009, até a data em que o perito do tribunal apresentou seu laudo. Os juros legais, de quatro por cento, incidem a partir da sentença final até o pagamento integral.

Remessa de 2 de abril de 2026, decidida em junho de 2026: o pedido não prescreve. Em sessão realizada em 2 de abril de 2026, o Tribunal de Cassação remeteu à sua Assembleia Geral para Assuntos Cíveis, Comerciais e Assuntos de Estado Pessoal um conflito entre duas linhas de jurisprudência sobre a qualificação de um pedido de indenização por desapropriação sem o devido processo legal. Uma linha sustentava que o pedido se prescrevia — ou seja, que se tornava prescrito nos termos do prazo de prescrição do Direito Civil; "prescrever" aqui significa estar prescrito, não

ser exigido — em quinze anos nos termos do artigo 374 do Código Civil, podendo o Estado adquirir o imóvel por prescrição (prescrição aquisitiva, a equivalente no direito civil à usucapião); a outra caracterizou-a como uma reivindicação de direito (*da`wā istiḥqāq*, romanizado: da'wa istihqaq) decorrente do direito de propriedade e, portanto, não extinta pela prescrição, independentemente da duração do prazo. A opinião do Ministério Público favoreceu a segunda linha. Por meio de decisão divulgada em 17 de junho 2026, a Assembleia Geral decidiu o conflito, no recurso nº 32277 do ano judicial 95, a favor da segunda linha: um pedido de indenização por desapropriação sem o devido processo legal é uma ação de direito fundamentada na propriedade e não prescreve. O caso em questão teve origem no Decreto nº 2048 de 2004 e no projeto da rodovia Mansoura–Gamasa; a indenização foi de EGP 814,500 (libras egípcias) pelo imóvel, EGP 45,438,54 pela perda de uso de 29 de maio de 2009 até a apresentação do laudo pericial, além de juros legais à taxa de 4 por cento, contados a partir da sentença final até o pagamento.

Implicações para os avaliadores. A instrução é dupla. Solicita-se ao avaliador que determine o valor de capital na data da desapropriação — neste caso, dezessete anos antes da sentença — e, separadamente, o valor do uso do qual o proprietário foi privado durante o período fixado pelo tribunal. Trata-se de dois exercícios distintos: uma avaliação retrospetiva do valor de capital e uma avaliação contínua do valor de uso ou de aluguel; e um laudo que responda apenas ao primeiro terá respondido apenas à metade da questão. O atraso após a sentença é compensado por juros, não por reavaliação.

Com a questão resolvida conforme solicitado pela acusação, a consequência prática para a prática de avaliação é considerável, pois uma ação que nunca prescreve é uma ação que pode ser ajuizada com base em uma desapropriação ocorrida no passado distante. A avaliação retrospectiva sobre períodos muito longos, com as dificuldades probatórias que isso acarreta, passa a ser uma rotina, em vez de uma instrução excepcional.

Nota. O Egito não estava incluído no escopo originalmente definido para esta edição. O material referente a esse país foi identificado no decorrer de uma pesquisa em língua árabe realizada para outras jurisdições, e o departamento decidiu mantê-lo deliberadamente, considerando mais útil divulgá-lo do que omiti-lo com base em um detalhe técnico de definição de escopo. Não há outra tentativa de abordar o Egito.

Fonte — Arabic, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Relatórios jurídicos egípcios sobre os princípios de desapropriação do Tribunal de Cassação, `https://www.parlmany.com/News/2/608258/x`

Nunca prescreve e é paga antecipadamente. A Assembleia Geral do Tribunal de Cassação decidiu, na decisão resumida acima (recurso 32277 do ano judicial de 95, publicado em 17 e 18 de junho de 2026), que um pedido de indenização por desapropriação é um direito de propriedade e nunca se extingue por prescrição, que a indenização deve ser igual ao valor real do imóvel na data da desapropriação e que deve ser paga antecipadamente. O recurso 35856 do ano de 93, decidido em 27 de janeiro de 2026, estabelece a regra da mesma data — preços vigentes na data do decreto de desapropriação — e o recurso 1226 do ano 91, decidido em 18 de setembro de 2025, é indexado pelo próprio Tribunal sob o título "indenização por desapropriação: avaliação da indenização: critérios de avaliação", com outros títulos sobre erro de direito e sobre a data a partir da qual os juros começam a correr. *Observação*: os textos completos do Tribunal de Cassação estão disponíveis mediante assinatura; para o recurso 1226, apenas os títulos do índice do Tribunal puderam ser consultados em seu próprio site, e não o mérito da decisão, e as duas decisões de 2026 são extraídas de publicações jurídicas árabes.

Fonte — Recurso 1226/91, registro no Tribunal de Cassação (leia em árabe): `https://www.cc.gov.eg/principle/5291094811/`; recurso 32277/95, imprensa árabe: `https://nabd.com/s/174099499-318d65/`; recurso 35856/93: `https://www.aldhshan.com/2026/06/blog-post_215.html`.

Kuwait — a medida legislativa

Decreto-Lei nº 33, de 1964, sobre desapropriação e apreensão temporária para o bem público. O Decreto-Lei nº 33 de 1964, conforme alterado (inclusive pela Lei nº 2 de 2006), rege a desapropriação e a apreensão temporária para o bem público. De acordo com o comentário — a medida específica e o número do artigo não foram verificados em relação ao texto oficial — a indenização deve ser justa e equitativa, avaliada com base no valor de mercado real do imóvel no momento da desapropriação, levando em consideração a localização do imóvel, sua natureza e o uso ou investimento feito nele. Comentários de especialistas observam que os pedidos de indenização por desapropriação estão entre os mais complexos no contencioso administrativo do Kuwait, combinando questões de direito administrativo com a avaliação do prejuízo, e que o tribunal normalmente exigirá laudos de peritos técnicos.

Implicações para os avaliadores. Conforme relatado, a medida adotada pelo Kuwait é a convencional — o valor do mercado na data da expropriação. Um avaliador não pode simplesmente transferir uma suposição sobre a data de avaliação de uma jurisdição para outra, e a escolha da data costuma ter mais peso do que todas as outras questões relacionadas à avaliação, somadas.

Nota de verificação. Nenhuma decisão específica do Tribunal de Cassação do Kuwait foi verificada para esta edição. A declaração acima constitui um comentário de profissionais da área; a medida legal em si não foi verificada em relação ao texto oficial.

Fonte — Prefeitura do Kuwait, Desapropriação para o Bem-Estar Público, nota histórica sobre a Lei nº 33 de 1964 e sua alteração pela Lei nº 2 de 2006 (oficial, lida em inglês): `https://www.exd.gov.kw/en/Overview/Historical-evolution`. O artigo que estabelece a medida ainda não foi verificado em relação ao texto oficial em árabe.

Taxa sobre terrenos ociosos. Em novembro de 2025, o Tribunal Constitucional indeferiu as impugnações à Lei nº 126 de 2023, mantendo em vigor uma taxa anual crescente sobre lotes residenciais privados não urbanizados com mais de 1.500 metros quadrados, com vigência a partir de 2026. Em junho de 2025, o mesmo tribunal manteve a Lei nº 25 de 2023 sobre contratos de corretagem imobiliária, segundo a qual uma corretagem irrevogável utilizada para evitar o registro pode ser tratada como uma venda definitiva se não for realizada a regularização dentro do prazo legal de um ano.

Implicações para os avaliadores. Nenhuma das decisões fixa a remuneração, mas a taxa sobre terrenos baldios incide diretamente sobre o custo de manutenção de terrenos não urbanizados e, portanto, sobre o que um avaliador kuwaitiano pode considerar como o período razoável de manutenção em uma avaliação de resíduo ou de desenvolvimento. Uma taxa que aumenta anualmente é um argumento contra a suposição de que um terreno possa ser mantido indefinidamente sem custo algum, enquanto se aguarda seu melhor uso.

A escritura e quem pode formalizá-la. O que os tribunais do Kuwait decidiram em 2025–26, em resumo, diz respeito aos aspectos técnicos do título de propriedade, e quatro decisões são registradas brevemente, pois cada uma delas define o interesse que um avaliador estaria avaliando. Tribunal de Apelação, maio de 2026: uma co-beneficiária de um lote da Autoridade Pública para o Bem-Estar Habitacional pode receber a escritura e concluir o registro sem a assinatura do marido

após a recusa deste. Tribunal de Apelação, agosto de 2026: uma escritura de imóvel emitida em partes iguais (50/50) durante o casamento permanece válida após o divórcio posterior e a retirada da nacionalidade da ex-esposa — a escritura não é reescrita pela mudança de status. Tribunal de Primeira Instância, abril de 2026: uma venda não registrada de apartamento por costume (*urfi*) obriga o vendedor a registrar a transação. E, em março de 2026, o mesmo tribunal anulou uma venda preliminar em que a empresa nunca transferiu a titularidade, ordenando o reembolso do valor de KD 75.000 (KD, o dinar kuwaitiano) , além de KD 2.000 a título de indenização por danos morais.

Nota de verificação. O Kuwait não publica um banco de dados de sentenças acessível ao público comparável aos relatórios jurídicos nigerianos, e os textos completos do Tribunal de Cassação estão disponíveis apenas por meio de serviços por assinatura; as quatro decisões acima baseiam-se em reportagens da imprensa, e não em textos de sentenças. Não foi encontrado em fontes abertas nenhum valor de indenização por desapropriação no Kuwait para o período em questão; portanto, a medida legal mencionada acima não é acompanhada por nenhum valor definido. Os processos criminais relativos à venda fraudulenta de chalés estão fora do imóvel objeto da avaliação deste departamento e não foram incluídos.

Fontes do — Lei nº 126 de 2023, recurso de inconstitucionalidade indeferido (leia em árabe): `https://www.hotlinenews.net/details.asp?id=33369`; Lei nº 25 de 2023 mantida (leia em inglês), *Times Kuwait*: `https://timeskuwait.com/constitutional-court-upholds-real-estate-agency-law-rejects-appeal/`; escritura de co-titularidade: `https://www.arabtimesonline.com/news/woman-wins-legal-battle-over-residential-plot-title-deed-in-kuwait/`; escritura mantida após o divórcio: `https://nabdapp.com/t/177334830-bbbf8f`; *urfi* a venda vincula o vendedor: `https://www.arabtimesonline.com/news/buyer-wins-case-sales-deal-valid-says-court/`; reembolso com indenização por danos morais: `https://www.arabtimesonline.com/news/kuwaiti-wins-refund-in-land-dispute-with-real-estate-firm/`.

Marrocos — as conclusões do especialista e a proposta da comissão

Nesta decisão, o tribunal abordou a forma como a indenização por desapropriação é fixada e qual o peso atribuído ao perito nomeado pelo tribunal. A perícia judicial é fundamental: o tribunal pode adotar as conclusões do perito quando estiver convencido da solidez dos fundamentos sobre os quais se baseia a indenização proposta. Ele não é obrigado a fazê-lo e mantém seu poder discricionário. De consequência mais prática, as avaliações produzidas pela comissão administrativa de desapropriação são *meras propostas* (*mujarrad iqtirahat*) que não vinculam o tribunal, a menos que a parte desapropriada as tenha expressamente aceitado.

Com base nos fatos, a estimativa da administração foi de 4,431 dirhams. O tribunal confirmou a adoção do valor apurado pelo perito, de 94,950 dirhams — 150 dirhams por metro quadrado, referente a uma parcela de 633 metros quadrados — tendo-se convencido de que o perito havia levado em conta adequadamente as características do terreno, solo rochoso utilizado para agricultura e pastagem, e o havia avaliado na data em que a ação foi ajuizada, 10 de outubro de 2005.

Implicações para os avaliadores. Dois pontos: um local e outro comparável. Localmente, o fato de a avaliação da comissão ser considerada uma proposta, e não uma determinação, significa que a própria perícia do proprietário desapropriado não está contestando um valor estabelecido, mas sim competindo com um valor não adotado, o que representa uma posição substancialmente mais forte do que parece à primeira vista. Comparativamente, vale a pena prestar atenção ao raciocínio pelo qual o tribunal aceitou o valor apresentado pelo perito: ele o aceitou porque pôde ver e aprovar as *bases* nas quais se fundamentava — as características do terreno e a data de avaliação. Um valor apresentado sem que essas bases fossem expostas não teria dado ao tribunal nenhum motivo para

se considerar satisfeito.

Fonte — Arabic, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Banco de decisões judiciais marroquinas (cnej.ma), decisão 118, `https://www.cnej.ma/decision/118/fiche`

Venda sucessiva, não global: Recursos comerciais de Casablanca. A sentença nº 6.760, de 23 de dezembro de 2025, determinou, nos termos do artigo 217 do Código de Direitos Reais, que, quando vários imóveis estiverem hipotecados por uma única dívida — neste caso, MAD 27.463.889,48 (MAD, o dirham marroquino) —, elas devem ser vendidas *sucessivamente* , uma após a outra, apenas na medida do necessário para quitá-la. A venda global de todos os imóveis de uma só vez é ilegal. Trata-se da mesma proteção que as regras de leilão do Panamá e do Chile, relatadas nas edições sobre a América Central e a América do Sul, buscam oferecer ao estabelecer um valor mínimo, alcançado, no entanto, por meio do controle da quantidade vendida.

O perito não está vinculado ao parecer do perito que o precedeu. Sentença 6421, de 9 de dezembro de 2025: a missão de um perito nomeado pelo tribunal é definida exclusivamente pela decisão que o nomeia, e ele não está vinculado às conclusões de um laudo pericial anterior. Uma indenização provisória por despejo no valor de MAD 481.185,73 foi confirmada como objetivamente discriminada e devidamente contraditória.

Nota de verificação. Não foi encontrada nenhuma decisão marroquina de 2025–26 sobre indenização por desapropriação: a pesquisa por tema no banco de dados de Direito nacional não apresenta resultados após 2024. O material acima refere-se a processos de despejo e execução em tribunais comerciais, e a linha de indenização por despejo do tribunal de Casablanca é relatada na seção *Seguros, Sinistros, Deterioração Ambiental e Danos em Contratos Privados*, abaixo.

Fonte — Arr.êt 6760/2025: `https://www.jurisprudence.ma/decision/saisie-immobiliere-la-vente-de-plusieurs-immeubles-hypotheques-pour-une-meme-dette-doit-etre-successive-et-non-globale-ca-com-casablanca-2025/`; arr.êt 6421/2025: `https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-lexpert-judiciaire-charge-de-levaluation-nest-pas-lie-par-les-conclusions-dune-expertise-anterieure-ca-com-casablanca-2025/`. Ambas marcadas como "fonte não publié" pelo banco.

Catar — a lei de 2022

Lei nº 8 de 2022 sobre a desapropriação de bens imóveis e sua apreensão temporária para o bem público. O Catar reformulou seu marco legal de desapropriação por meio da Lei nº 8 de 2022, em vigor desde 1º de dezembro de 2022 e que revoga a Lei nº 13 de 1988; o texto publicado está disponível no portal jurídico Al Meezan do Estado. O Artigo 2 exige uma indenização justa (*ta'wid 'adil*) paga em uma única parcela (*duf'a wahida*). De acordo com o primeiro parágrafo do Artigo 27, a indenização por bens imóveis localizados no centro de uma cidade ou vila é paga na íntegra, sem dedução de porcentagem, independentemente da área ocupada. De acordo com o segundo parágrafo do mesmo artigo, os imóveis fora do centro, mas dentro dos limites da cidade ou vila, considerados como uma única transação, estão sujeitos a uma dedução por faixas de área: nada na primeira 3.000 metros quadrados; em seguida, dez, vinte, trinta e quarenta por cento nas faixas que terminam em 20.000, 200.000 e 1.000.000 de metros quadrados e acima. O Artigo 28 constitui a exceção para Doha: indenização integral entre o centro da cidade e o Quarto Anel Viário, e a mesma escala de deduções entre o Quarto Anel Viário e o limite mapeado da cidade. O Artigo 29 estabelece que, independentemente da dedução aplicável, o proprietário é indenizado integralmente pelos edifícios, estruturas e plantios existentes no imóvel na data em que a decisão do Ministro sobre

o interesse público for publicada no Diário Oficial. A avaliação é realizada por duas comissões de avaliação estatutárias (*lajnata al-tathmin*, Artigo 5) utilizando listas oficiais de preços periódicas, e o valor é fixado na data da decisão de desapropriação (Artigo 11). Controvérsias sobre o valor são encaminhadas a uma Comissão de Reclamações (*lajnat al-tazallumat*, Artigos 15 a 17) presidida por juízes do Tribunal de Apelação. A palavra "perito" (*khabir*) não consta da lei.

Implicações para os avaliadores. As leis do Catar e de Omã são praticamente contemporâneas — de 2022 e 2023, respectivamente — e ambas substituíram estruturas legislativas mais antigas. Um avaliador que trabalhe no Golfo não deve presumir que as práticas estabelecidas sob uma lei revogada permaneçam válidas após a reformulação, e deve consultar a legislação atual, em vez de se basear em suas lembranças da legislação anterior. De acordo com a lei do Catar, o fato de um lote estar localizado dentro ou fora do centro de uma cidade ou vila determina se sua indenização sofre uma dedução; portanto, a localização desse limite é, por si só, um fato que o laudo do avaliador deve indicar.

Nota de verificação. Nenhuma decisão judicial do Catar foi verificada para esta edição. O Conselho Superior da Magistratura publica uma enciclopédia de sentenças e princípios jurídicos do Catar, que este departamento identificou, mas ainda não consultou; esse é o caminho óbvio para a próxima edição.

Fonte — Arabic, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Al Meezan, Portal Jurídico do Catar — Lei nº 8 de 2022, `https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar`

Decisão do Gabinete nº 28 de 2025 — a Comissão de Reclamações e um teto de 15%. Emitida em 20 de agosto de 2025, constituindo a comissão composta por cinco membros — dois juízes do Tribunal de Apelação e representantes do ministério — com competência "em particular para decidir sobre reclamações relacionadas ao valor da indenização". O processo apresentado deve conter as decisões das comissões de avaliação, as listas de inventário e os mapas de avaliação; a taxa é de 100 riyals; a decisão é definitiva. O Artigo 18 da Lei de 2022 estabelece o limite dentro do qual ela atua: a comissão pode aumentar uma indenização contestada em *no máximo quinze por cento*, a menos que considere que a indenização está abaixo do valor exigido pela lei, caso em que concede o valor total.

Implicações para os avaliadores. Um limite legal para a correção disponível em recurso é um instrumento incomum e de grande impacto. Quando o teto é vinculativo, o trabalho do avaliador na fase da comissão é efetivamente definitivo, pois nenhum tribunal posterior pode alterar o valor em mais de um sétimo. A saída — uma decisão abaixo do valor exigido por lei — é o argumento a ser construído, e trata-se de um argumento jurídico, não de uma questão de avaliação.

Nota de verificação. As sentenças publicadas pelo Tribunal de Cassação do Catar terminam em 2016; não há nenhuma decisão de 2025–26 que aplique a Lei de 2022 disponível. As Decisões do Gabinete 32 e 36 de 2025 e a Decisão do Ministro da Municipalidade 110 de 2025 determinam expropriações "de acordo com a Lei n.º 8 de 2022" e não acrescentam nenhuma regra de avaliação.

Fonte — Decisão do Gabinete 28/2025 e Lei 8/2022, Al Meezan portal jurídico oficial (leia em árabe): `https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=10137&language=ar` e `https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=8969&language=ar`.

Tunísia e Argélia — indenização prévia e indenização em espécie

Nenhuma das duas jurisdições apresentou uma decisão confirmada dentro do período da pesquisa. Ambas foram incluídas porque suas legislações contêm, cada uma, uma disposição que contraria a tendência observada no restante desta parte, e uma pesquisa que relatasse apenas as jurisdições com jurisprudência deixaria esse contraste invisível.

Tunísia: Lei nº 2016-53 e indenização em espécie. A desapropriação por utilidade pública é regulamentada pela Lei nº 2016-53, de 11 de julho de 2016 , cujos regulamentos de execução foram publicados no *Journal Officiel* (Diário Oficial) em 28 de fevereiro de 2017. O artigo 2º estabelece que a desapropriação é decretada a título excepcional, mediante indenização equitativa e com as garantias previstas em lei. A indenização é fixada de forma amigável ou judicial, e a posse do imóvel pode ser tomada assim que a indenização provisória for depositada ou paga. O Decreto-Lei nº 2022-65, de 19 de outubro de 2022 , alterou a Lei de 2016, entre outras coisas, prevendo a indenização *em espécie* em circunstâncias definidas, e comissões de reconhecimento e conciliação foram criadas nesse âmbito.

Implicações para os avaliadores. A remuneração em espécie altera totalmente a instrução. Quando o ativo de remuneração é outro imóvel, em vez de uma quantia em dinheiro, solicita-se ao avaliador uma equivalência entre dois conjuntos heterogêneos, em vez de um único valor, e o exercício passa a ser de avaliação relativa, em vez de absoluta. Os leitores do artigo " *Foundations*" desta edição reconhecerão a dificuldade: dois imóveis que diferem em várias características não podem ser equiparados sem um preço implícito para cada característica, e a defensabilidade da troca repousa em preços que uma avaliação em dinheiro nunca teria precisado indicar.

Argélia: Lei nº 91-11 e a exigência de indenização *prévia* . A desapropriação é regulamentada pela Lei nº 91-11, de 27 de abril de 1991 , publicada no " *Journal Officiel* ", nº 21, de 8 de maio 1991, com o Decreto Executivo nº 93-186, de 27 de julho de 1993 , que estabelece as modalidades de aplicação. O princípio fundamental da lei (Artigo 1º) é a indenização que seja "*préalable, juste et équitable* " — prévia, justa e equitativa . O decreto de transferibilidade (*acte administratif de cessibilité* , Artigo 23) é elaborado com base em um laudo de indenização preparado pelos serviços do domínio público, e qualquer parte interessada pode impugnar a declaração de utilidade pública perante o tribunal competente. Três outras disposições, verificadas em relação à " *Journal Officiel* ": o Artigo 10 limita a vigência da declaração de utilidade pública a quatro anos, renovável uma vez; o Artigo 21 exige que a indenização cubra todo o prejuízo sofrido; e o Artigo 25 permite a indenização em espécie .

Implicações para os avaliadores. Quando a indenização é efetivamente prioritária, a data da avaliação e a data da desapropriação coincidem, e a doutrina relativa à inflação durante um período de atraso não tem fundamento. Se essa exigência é cumprida na prática é uma questão diferente, que não pode ser respondida nesta edição.

Líbia. Um recurso administrativo sobre desapropriação para o bem público, com o número 55 do ano judicial 44, foi identificado nas decisões publicadas pela Ordem dos Advogados da Líbia. O site recusou o acesso automatizado e a decisão não foi lida. A Líbia não foi analisada em outros aspectos.

Nota de verificação. As seções sobre a Tunísia e a Argélia acima apresentam os marcos legais extraídos de fontes oficiais e quase oficiais. Nenhuma decisão do Tribunal Administrativo da Tunísia

ou da Suprema Corte da Argélia foi consultada, e nada do exposto acima deve ser interpretado como uma declaração sobre como essas disposições são aplicadas.

Fonte — French, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Jornal Oficial da República tunisiana e FAOLEX (Lei 2016-53); Diário Oficial da Rée Pública da Argéliaériana n.º 21, de 8 de maio de 1991, joradp.dz (Lei 91-11), `https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf`

Israel — o patrimônio avaliado é aquele efetivamente detido

A medida legal. Artigo 12 da Lei Fundiária fixa a indenização no valor do mercado na data da desapropriação — o que um comprador disposto pagaria a um vendedor disposto —, desconsiderando tanto qualquer valor especial que o terreno tenha para um comprador específico quanto a finalidade do próprio projeto público . Duas decisões do início de 2026 mostram o quanto isso não depende dessa medida, mas da questão prévia que ela pressupõe: qual imóvel está sendo avaliado.

Gedera — o contrato de arrendamento, não o plano posterior. O Estado retomou 35 dunams. A Autoridade de Terras de Israel ofereceu 1,6 milhão de NIS, avaliando o terreno com base na destinação agrícola prevista no contrato de arrendamento de 1986. Os proprietários reivindicaram NIS 24,5 milhões, avaliando-a com base na destinação para indústria e comércio conferida por um plano posterior. Conforme noticiado em fevereiro de 2026, o Tribunal Distrital Central deu razão ao valor apresentado pelo Estado: a propriedade em questão deve ser avaliada conforme o contrato de arrendamento em vigor, e a cláusula 15 desse contrato fixava a indenização com base no uso agrícola na data da devolução. Pagar com base na destinação posterior transferiria para o arrendatário um ganho de valor imobiliário que o contrato de arrendamento nunca concedeu. Os proprietários também foram condenados a pagar NIS 39.000 a título de custas.

Tel Aviv — uma moradia avaliada pelo valor de reposição. Em um segundo caso relatado em fevereiro de 2026, a casa de um casal de idosos foi tomada sem pagamento. O Tribunal Distrital de Tel Aviv (juiz Gilad Hass) concedeu aproximadamente NIS 6 milhões, compostos por uma avaliação da moradia de reposição no valor de NIS 5,1 milhões, honorários de 18 por cento (cerca de NIS 930.000), NIS 30.000 de honorários dos avaliadores e NIS 282.000 de custas, com indexação e juros. Os critérios aplicados foram que os requerentes realmente residiam no local e detinham o direito de fazê-lo.

O prêmio de reclassificação urbanística não está incluído no contrato de arrendamento. Em um caso de dezembro de 2025, os compradores de lotes agrícolas não foram informados de que, em caso de reclassificação, o terreno reverte ao Estado com indenização apenas pelo uso agrícola. O tribunal considerou a omissão dessa cláusula como uma violação da boa-fé: o prêmio gerado pelo plano posterior nunca havia pertencido aos compradores, para começar.

A avaliação é um processo separado que envolve duas avaliações. O imposto sobre o aumento de valor gerado pelo plano (*hetel hashbacha*) é de 50% da diferença entre o valor antes e o valor após a implementação do plano, determinada por avaliações antes e depois realizadas para a comissão de planejamento local. Ela não é incluída na indenização por desapropriação, e confundir as duas é um erro recorrente.

Implicações para os avaliadores. A primeira frase de um relatório israelense deve indicar o tipo de propriedade — propriedade plena, arrendamento agrícola, arrendamento protegido —, pois a data

e o uso permitido decorrem disso e não da parcela. Quatro datas estão em jogo e não se reduzem a uma única: a data de desapropriação nos termos da Portaria; a data de devolução em caso de reversão do arrendamento; antes e depois do plano de melhoria; e, na via de reabilitação, um piso pré-dano. Quando o imóvel objeto da avaliação é uma residência expropriada intacta, a decisão de Tel Aviv mostra que a medida que o tribunal de fato adotou foi uma moradia substituta, e não um resíduo fundiário.

Nota de verificação. A decisão da Suprema Corte de 20 de maio de 2026 sobre a desapropriação limitada de 288 metros quadrados de espaço aéreo na Caverna dos Patriarcas baseou-se na necessidade pública e no escopo da desapropriação, e não no valor, e é registrada aqui apenas para fins de distinção. A orientação do Avaliador-Chefe do Governo sobre uma moradia de referência prescrita nos termos da seção 33 da via de reabilitação é relatada com data de 1 a 2 de setembro de 2026 e é apresentada conforme relatada, e não como prática estabelecida. A questão do despejo em Silwan diz respeito à titularidade, não à avaliação, e foi excluída.

Fontes do — *Globes* (leia em hebraico): Gedera, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001534527`; Moradia em Tel Aviv, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001533978`; parcelas agrícolas e cláusula 15, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001528095`; moradia de referência da seção 33, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001553379`. Caverna dos Patriarcas: `https://www.israelnationalnews.com/news/427358`. Comentário sobre a seção 12 (hebraico): `https://www.ozar-law.co.il/loadedFiles/tototvpegv2025toto.pdf`. Diretrizes de avaliação de terras públicas da Autoridade de Terras de Israel (hebraico): `https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/prkfiles2/he/2%20guidelines%20public%20land.pdf`.

A estrutura unificada da Suprema Corte para o aluguel perdido. Duas sentenças do final de 2025, *CA 3554/21* (10 de novembro de 2025) e *CA 4288/20* (11 de dezembro de 2025), aplicam as regras de um processo consolidado estabelecido para "taxas de arrendamento perdidas" (*dmei chakhira avudim*) — a indenização pelos anos entre a posse e o pagamento. A taxa de retorno é **de 5% sobre terrenos classificados como residenciais de acordo com o plano da época do Mandato e de 3,25% sobre terrenos agrícolas**. No processo *CA 3554/21*, o Tribunal relembrou sua própria observação anterior no mesmo litígio de que "não há santidade em 5% nem em 6%" (*ein kdusha*), e o cálculo corrigido pelo Estado deixou os proprietários devendo NIS 60.242 *ao* Estado. No processo *CA 4288/20*, em que a defesa do Estado se baseou na demora, o cálculo corrigido resultou em um valor de NIS 14.095.552 a ser pago pelo Estado.

O potencial deve ser certo ou, pelo menos, esperado: *CA 935/24* . 14 de julho de 2025. O valor previsto na seção 12(b) da Portaria de 1943 é o preço em uma transação hipotética de livre vontade na data de determinação — neste caso, 11 de abril de 1952 — com base no zoneamento então em vigor, que era agrícola. O potencial de planejamento futuro só é considerado na avaliação se for certo ou, pelo menos, se for de se esperar que se concretize em um futuro previsível (*vada'i, o she-nitan le-fachot litzpot le-mimusho*). Por maioria, o Tribunal decidiu que a própria construção posterior, pelo Estado, de moradias populares no terreno não conferia a um comprador hipotético em 1952 tal expectativa.

Neutralização do potencial em uma ação de redução: *BRM 1790/24*. 5 de fevereiro de 2025, sobre o artigo 197 da Lei de Planejamento e Construção. Os avaliadores devem neutralizar o potencial urbanístico geral incorporado ao valor do terreno, na medida em que esse potencial ainda não tenha se manifestado, no mínimo, em um plano registrado — e isso se aplica mesmo quando a expectativa se baseia na localização do terreno. A imagem espelhada do *CA 935/24*: o potencial

não realizado é excluído do valor "anterior" em uma ação de indenização por diminuição, assim como é excluído do valor da indenização em uma desapropriação.

Prejuízo agrícola, capitalizado: *CA 3290/23* . 30 de julho de 2025. Prejuízo passado de 3.387 NIS por dunam por ano, calculado com base na média do lucro agrícola estabelecida por um contador; prejuízo futuro capitalizado ao longo de vinte anos a uma taxa de 7 por cento, totalizando 733.234 NIS; remoção de árvores NIS 343.930; danos passados NIS 861.299. Um horizonte e uma taxa definidos, ambos constando na sentença.

Fonte — *CA* 935/24, 3554/21, 4288/20 e 3290/23, e *BRM* 1790/24, lidas em hebraico conforme reproduzidas em `https://bagats.org.il/`, um banco de dados privado que arquiva cada decisão da Suprema Corte por número do processo, com um resumo gerado automaticamente acima do texto reproduzido. Não se trata do site do tribunal. Os números e frases acima foram encontrados no texto reproduzido da decisão, não nos resumos; as cópias oficiais em supremedecisions.court.gov.il não permitiram acesso e não foram lidas, portanto nada aqui foi verificado em relação ao próprio arquivo do tribunal.

Iraque — a avaliação oficial em comparação com os imóveis comparáveis

Anbar — um leilão foi suspenso devido à discrepância. A questão mais clara questão de avaliação iraquiana do período não é uma indenização, mas sim uma venda suspensa porque o valor oficial não se sustentava diante do mercado. Conforme noticiado em 3 de setembro de 2026, a Comissão Federal de Integridade interveio na venda de 136 dunams às margens do Eufrates em Al-Anbar. A avaliação oficial foi de 3,129 bilhões de IQD, cerca de 23 milhões de IQD por dunam; imóveis comparáveis nas proximidades foram avaliados em 300 milhões de IQD por dunam e o valor de mercado do conjunto total em IQD 37,422 bilhões. O déficit relatado foi de IQD 34,292 bilhões, estimado em cerca de US$26 milhões. Um juiz suspendeu o leilão e determinou uma auditoria externa, juntamente com declarações da Diretoria de Propriedades do Estado e do Registro de Imóveis de Anbar.

Nota de verificação. O déficit se concilia com os próprios totais do relatório: 37,422 bilhões de IQD menos 3,129 bilhões de IQD resulta em 34,292 bilhões de IQD. O total de mercado não corresponde ao valor por dunam multiplicado — 136 dunams a 300 milhões de IQD resultariam em 40,8 bilhões de IQD — portanto, os 300 milhões de IQD são um valor arredondado para fins de comparação, não a base do total. A questão se baseia em uma única reportagem da imprensa; nenhuma ordem judicial foi lida.

Recurso de Cassação 6123 — avaliação pericial sobre a perda parcial do uso do imóvel arrendado. O Tribunal Federal de Cassação, , decidiu em 29 de dezembro de 2025 que um locador que retirou parte de uma área arrendada deve indenizar o locatário tanto pela perda sofrida quanto pelo lucro cessante. Cinco peritos nomeados pelo tribunal quantificaram a perda de uso. Um pedido de indenização pelo custo da cerca foi indeferido, uma vez que as benfeitorias reverteram para o locador nos termos do contrato.

Implicações para os avaliadores. Anbar representa o problema do cadastral versus o valor de mercado em sua forma mais crua já publicada: um valor oficial aproximadamente uma ordem de magnitude abaixo de imóveis comparáveis da mesma época, e um tribunal disposto a impedir uma transação devido à diferença, em vez de considerar o valor oficial como conclusivo. O caso de Cassação n.º 6123 representa a decisão mais comum, mas mais aplicável a outros casos — uma expropriação parcial do direito de usufruto é avaliada com base em laudos periciais sobre a perda de uso e o lucro

cessante, sendo que a reversão contratual das benfeitorias impede uma reivindicação separada pelo seu custo.

Nota sobre a cobertura. A ação administrativa movida em Paris pelos herdeiros relativa ao prédio da embaixada francesa em Bagdá diz respeito a aluguéis atrasados e danos morais sobre imóveis apreendidos, e não a uma sentença de avaliação iraquiana, e não está incluída na cobertura.

Fontes do — Shafaq News, Comissão de Integridade suspende venda de terrenos em Al-Anbar devido a discrepância na avaliação (leia em inglês): `https://shafaq.com/en/society/CoI-halts-Al-Anbar-land-sale-over-26m-valuation-gap`. Conselho Superior da Magistratura, Decisão 6123 (leia em árabe): `https://www.sjc.iq/qview.3760/`.

Nota de verificação (Iraque, Jordânia, Kuwait, Tunísia, Argélia). Nenhuma sentença de 2025–26 *relativa à indenização por desapropriação* pôde ser verificada em nenhum desses cinco países. O que foi consultado está registrado acima: a Decisão nº 6123 do Tribunal Federal de Cassação do Iraque, um caso de arrendamento consultado em árabe no site do Conselho Superior da Magistratura, e quatro decisões do Kuwait sobre direitos de propriedade de 2026, conhecidas por meio de reportagens da imprensa. Além delas, as decisões de cassação da Jordânia de 2025 são listadas apenas por número e seu Tribunal Constitucional não publicou nada sobre a avaliação de imóveis; os portais judiciais do Iraque recusaram a maioria dos pedidos, embora as listas sugiram que o valor dos imóveis desapropriados continue a ser definido por uma comissão nos termos do Artigo 13 da lei de desapropriação; O Kuwait não possui um banco de dados online de sentenças, e seu Ministério da Justiça publica apenas editais de leilão e estatísticas de preços do registro; as decisões de cassação da Tunísia não são publicadas sistematicamente; e o site do Supremo Tribunal da Argélia não contém nada posterior a 2023. Nessas jurisdições, a ausência de legislação sobre a avaliação imobiliária divulgada é um fato relacionado à publicação, não ao contencioso.

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.

Tü rkiye — um shopping center pode constituir sua própria zona de avaliação. Decidido em 26 de fevereiro de 2025 e publicado no Diário Oficial em 12 de junho de 2025. As comissões de avaliação podem tratar um único quarteirão, parcela, propriedade ou shopping center como uma "zona com valor diferenciado" e fixar um valor mínimo por unidade de terreno separado para ela. A avaliação em massa em Tü rkiye pode, portanto, se restringir a um único edifício — o que constitui uma concessão significativa, já que um valor para toda a zona nem sempre consegue descrever o imóvel.

Tü rkiye — e a comissão que não apresentou nenhum método. 10 de abril de 2025. Uma autuação de imposto de renda sobre a venda de imóveis foi anulada porque os valores apresentados pela comissão não indicavam nem o método nem imóveis comparáveis, e o preço declarado pelo comprador de 952.000 TL não foi comprovado por nenhum comprovante: investigação incompleta. O poder concedido na primeira decisão é restringido pela segunda.

Israel — o estado anterior inclui o que o plano já permitia. Quanto à taxa de valorização, *a BRM 1975/24* (16 de outubro de 2025) determinou que o "estado anterior" é o valor de mercado, *incluindo* tudo o que o TAMA 38, o plano diretor nacional já em vigor, tenha contribuído para

ele: não há margem para deduzir essa contribuição do valor de mercado, sendo a taxa metade da diferença entre o novo e o anterior estados. *O BRM 4507/24* (11 de fevereiro de 2026) dizia respeito a uma cobrança de NIS 592.500.000 que a comissão de apelação havia anulado porque a comissão local não havia anexado o parecer do perito econômico no qual seus avaliadores se basearam; o Tribunal restabeleceu o processo e o remeteu de volta, instruindo a comissão de apelação a permitir que esse parecer fosse apresentado. E no *BRM 7560/22* (12 de fevereiro de 2025), em que membros do kibutz pagaram à Autoridade de Terras de Israel taxas de arrendamento capitalizadas por quarenta e nove anos e os próprios kibutzim não obtiveram enriquecimento, o Tribunal aplicou sua fórmula anterior de que "sem enriquecimento não há tributação" (*be-ein hit'ashrut ein hetel*).

Arábia Saudita — a autoridade pode substituir esse valor pelo seu próprio. O regulamento de aplicação do imposto sobre transações imobiliárias, Artigo 6º, permite que a autoridade tributária verifique os valores e os estime nos casos em que o preço contratual "pareça estar abaixo do valor de mercado". A base tributária é o valor de mercado, e a autoridade pode substituí-lo por sua própria estimativa; o regulamento não prescreve nem um método nem uma função para os avaliadores credenciados que o Reino levou uma década para licenciar.

Omã — e o avaliador licenciado previsto na legislação tributária. A lei do imposto de renda de pessoas físicas, promulgada pelo Decreto Real nº 56/2025 (22 de junho de 2025, com vigência a partir de 2028) determina que o ganho na alienação de imóveis seja calculado como o valor real na alienação menos o valor real na aquisição, sendo o valor real o valor sobre o qual foram pagas as taxas de registro — e, quando este não puder ser determinado, "seu valor no mercado será determinado por um laudo aprovado por um dos escritórios de avaliação imobiliária". O laudo de um escritório de avaliação é, portanto, incorporado à legislação tributária — três meses antes de a Lei de Regulamentação Imobiliária, mencionada na seção de responsabilidade abaixo, estabelecer o regime de licenciamento para os avaliadores que o assinarão.

Fonte — Danıştay VDDK E. 2024/6, boletim oficial (ler em turco): `https://www.danistay.gov.tr/assets/pdf/yayinlar/kararlarBulteni/2025-07-18-10-53-5164809.pdf`; Danıştay 3.ª Seção E. 2023/7804: `https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-3-daire-2023-7804-esas-2025-1758-karari-216dce95-58fc-5569-8f53-bb1d1edfa626`; Decisões israelenses *BRM* 1975/24, 4507/24 e 7560/22, lidas em hebraico conforme reproduzidas em `https://bagats.org.il/`, um banco de dados privado e não o site do tribunal (ver a nota na seção sobre Israel acima; as cópias oficiais não estavam disponíveis); Regulamento de implementação da RETT da Arábia Saudita (em árabe, PDF oficial): `https://zatca.gov.sa/ar/RulesRegulations/Taxes/Documents/RETT%20Implementing%20Regulation.pdf`; RD 56/2025 de Omã (em árabe; o site qanoon.om informa que não se trata de uma fonte oficial e encaminha os leitores ao Diário Oficial): `https://qanoon.om/p/2025/rd2025056/`.

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.

Marrocos — o credor hipotecário tem prioridade sobre o Tesouro quanto ao preço. Sentença nº 5750, de 12 de novembro de 2025: quanto à distribuição do produto da venda forçada, a preferência do credor hipotecário de primeira ordem tem prioridade sobre o privilégio do Tesouro, que, nos termos do artigo 106 do Código de Recuperação, se aplica aos rendimentos e receitas e não ao preço de venda. E a sentença 4686, de 2 de outubro de 2025, considerou que um contrato de locação anterior à penhora é oponível ao adquirente do leilão quando as condições de venda

estipulam que os contratos de locação em vigor sejam respeitados — de modo que o adquirente compra o imóvel objeto da avaliação, e o valor de reserva deveria ter refletido isso.

Nota de verificação. Não foi encontrada nenhuma decisão do período 2025–26 em nenhuma dessas treze jurisdições sobre a *avaliação* do imóvel hipotecado ou a fixação de um valor mínimo para o leilão. Existe um do 12º Colégio sobre objeção à determinação do valor (E. 2025/3846), mas seu texto está protegido por acesso pago. O Ministério da Justiça do Kuwait publica editais de leilão sem justificativas.

Fonte — Arr.êt 5750/2025: `https://www.jurisprudence.ma/decision/distribution-du-prix-de-vente-d un-immeuble-le-droit-de-preference-du-creancier-hypothecaire-prime-le-privilege-du-treso r-qui-ne-setend-pas-au-produit-de-la-vente-ca-com-casablanca-2025/`; arr.êt 4686/2025: `https: //www.jurisprudence.ma/decision/vente-aux-encheres-le-bail-anterieur-a-la-procedure-de-saisi e-est-opposable-a-ladjudicataire-lorsque-le-cahier-des-charges-prevoit-le-respect-des-baux-e n-cours-ca-com-casablanca-2025/`.

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.

Arábia Saudita — a profissão de avaliação regulamentada

Taqeem e o regime de acreditação. A Autoridade Saudita para Avaliadores Acreditados, criada em 2012 e conhecida como Taqeem, regulamenta a profissão de avaliação nos setores imobiliário, empresarial, de máquinas e equipamentos e outras classes de ativos, de acordo com a Lei dos Avaliadores Acreditados . Suas funções incluem definir padrões de avaliação, qualificar e licenciar avaliadores, além de monitorar seu desempenho. De acordo com o §7.6 do Regulamento do Banco Central da Arábia Saudita (SAMA) e da circular do SAMA nº 371000061185 de 28/05/1437H — o "H" indica o calendário lunar islâmico Hijri, cujo ano difere do gregoriano; 1437H corresponde aproximadamente a 2016 — (conforme revisado pela circular nº65768/99, de 25/10/1439H, aproximadamente 2018), os credores supervisionados pela SAMA são obrigados a obter avaliações de avaliadores qualificados e credenciados pela Taqeem; a responsabilidade recai sobre o credor, e não sobre a empresa de avaliação (rulebook.sama.gov.sa).

Implicações para os avaliadores. A Arábia Saudita mantém um regime de acreditação notavelmente formal, e esse regime — a acreditação profissional pela Taqeem, juntamente com a obrigação do credor de utilizar avaliadores credenciados pela Taqeem — é a característica estrutural que um avaliador estrangeiro ou uma empresa que pretenda atuar no país deve levar em consideração em seus planos.

Propriedade estrangeira: a lei de 2026 e suas Regulações de aplicação. A Lei sobre Propriedade Imobiliária e Investimento por não sauditas entrou em vigor em 21 de janeiro de 2026, e em 23 de junho de 2026 o Conselho de Ministros aprovou suas Regulações de Execução, juntamente com o Documento de Zonas Geográficas que designa as áreas nas quais os não sauditas podem possuir imóveis. A propriedade é permitida dentro dessas zonas, que, segundo os comentários, deverão se concentrar em Riade, Jeddah e outros locais de alto crescimento, em vez de abranger essas cidades de maneira geral; um residente estrangeiro pode, além disso, possuir um imóvel residencial

fora dessas zonas para uso pessoal. A propriedade em Meca e Medina continua restrita, principalmente a indivíduos muçulmanos e a entidades sauditas específicas, sob determinadas condições. As transações são registradas digitalmente por meio da Plataforma Imobiliária Saudita, com taxas de transferência de até 5%.

Implicações para os avaliadores. Uma zona designada é um limite além do qual o conjunto de compradores elegíveis muda de forma descontínua, e um limite desse tipo é um fator determinante de valor de primeira ordem. Dois lotes, que de outra forma seriam comparáveis, situados em lados opostos de uma linha divisória da zona, não são mais comparáveis no sentido exigido pela abordagem de comparação de vendas, pois não estão expostos ao mesmo mercado. Os avaliadores que atuam no Reino Unido devem esperar que o Documento de Zonas Geográficas se torne uma entrada na seleção de imóveis comparáveis e devem estar preparados para datar suas evidências cuidadosamente em torno de janeiro e junho de 2026, quando o conjunto de compradores elegíveis sofreu alterações.

Fontes — Banco Central da Arábia Saudita, §7.6 *Specific Requirements for Valuers*, Regulamento da SAMA (oficial, em inglês): `https://rulebook.sama.gov.sa/en/76-specific-requirements-valuers`; Autoridade Saudita para Avaliadores Credenciados, *Accredited Valuers Law*: `https://taqeem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false`.

Omã — a avaliação imobiliária passa a ser uma profissão sujeita a licença, com penalização criminal. A Lei de Regulamentação Imobiliária, promulgada pelo Decreto Real nº 79/2025 (10 de setembro de 2025), estabelece que a avaliação imobiliária em Omã seja realizada sob regime de licença legal. Capítulo 8, Artigos 57 a 62: a avaliação só pode ser exercida mediante licença do Ministério da Habitação; os avaliadores são inscritos em um registro; é obrigatório um contrato de prestação de serviços por escrito, com honorários fixados pelo regulamento de execução; aplicam-se regras de conduta; a atividade de corretagem e a prática de avaliação não podem ser combinadas de forma alguma (Artigo 61), e o direito do avaliador de cobrar honorários está limitado a cinco anos. O Artigo 64 torna a avaliação sem licença punível com pena de prisão de dez dias a seis meses e multa de 1.000 a 10.000 riais; o Artigo 65 acrescenta o cancelamento da licença.

Dubai — o guia e o prazo de validade de um laudo. O primeiro guia de avaliação do Departamento de Terras de Dubai, publicado em dezembro de 2025, alinha o emirado às normas internacionais de 2025 e estabelece o que a maioria dos órgãos reguladores deixa a critério: os avaliadores devem possuir uma licença, divulgar conflitos de interesse e — disposição digna de nota — um laudo de avaliação é válido por *três a seis meses* a partir da emissão, a menos que o cliente concorde ou o órgão regulador determine o contrário, com a data de validade indicada na capa e no resumo executivo. A violação acarreta suspensão ou cancelamento definitivo da licença. A disposição do guia sobre modelos automatizados de avaliação está fora do escopo desta revista e não é abordada.

Implicações para os avaliadores. A indicação de uma data de validade na capa do relatório é uma exigência que nenhuma jurisdição de common law impõe, e ela responde a uma questão recorrente ao longo desta pesquisa — a cláusula polonesa de validade de doze meses, a avaliação conjunta holandesa considerada vinculativa um ano depois, ambas relatadas na seção sobre a Europa, e a recusa de , cuja execução foi recusada por causa de um laudo desatualizado, relatado na parte dedicada à África Subsaariana. Dubai simplesmente colocou a data na capa.

Nota de verificação. A autoridade de avaliação da Arábia Saudita publica decisões disciplinares, mas seu portal negou acesso durante todo o processo de verificação realizado por este departamento;

portanto, nada a respeito foi relatado. Nenhuma decisão judicial de 2025–26 sobre a responsabilidade de um avaliador foi encontrada em qualquer lugar da região.

Fonte — Decreto Real de Omã n.º 79/2025 (em árabe; o site qanoon.om informa que não se trata de uma fonte oficial e encaminha os leitores ao Diário Oficial): `https://qanoon.om/p/2025/rd2025079/`; Guia de avaliação de Dubai, primeira edição de 2025 (PDF oficial, em árabe): `https://dubailand.gov.ae/media/5iek4niq/valution-standards_ar.pdf`.

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.

Tü rkiye — a data da liquidação é a data da sentença, e qual sentença. 22 de abril de 2026. Em uma ação para o recebimento da participação na dissolução do regime de bens entre cônjuges, "a data da liquidação é a data da sentença e, quando a liquidação for realizada pelo tribunal regional de apelação, a data da sentença é a data da decisão desse tribunal". O tribunal regional havia utilizado os valores atuais em 15 de dezembro de 2023 quando proferiu sua própria sentença em 25 de março de 2025; decisão revertida.

Implicações para os avaliadores. Um tribunal de apelação que refaz a liquidação redefine a data de avaliação de acordo com seu próprio julgamento. Em uma jurisdição com alta inflação, isso não é uma mera questão técnica — os quinze meses entre essas duas datas alterariam significativamente qualquer avaliação na Turquia — e isso significa que um avaliador contratado para o recurso deve realizar uma nova avaliação, e não apenas uma atualização.

Nota de verificação. Não foi encontrado nada em Israel, Egito, Jordânia ou Iraque que se refira à avaliação do imóvel conjugal; os tribunais de família do Golfo não divulgam essas informações. Uma pesquisa realizada no Marrocos com base no Código de Família não revelou nenhuma decisão de avaliação referente a esse período.

Fonte — Yargıtay 2.º HD E. 2025/4955 (turco, espelho): `https://avarsis.com/karar/yargitay-2-hukuk-dairesi-e-2025-4955-k-2026-4585-13668508`.

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.

Türkiye — uma discrepância entre preço e valor não comprova a simulação. 26 de maio de 2025. Em uma ação por *muris muvazaası* — a transferência conivente pela qual um testador prejudica seus herdeiros — o tribunal regional teria se baseado na diferença entre o preço declarado no registro e o valor apurado na inspeção, e o Tribunal de de Cassação ter revertido a decisão com base no argumento de que a diferença entre os valores, por si só, não é suficiente para provar a simulação. *Aviso*: este item não possui fonte. A decisão não foi encontrada em nenhum banco aberto e o próprio serviço de busca do Tribunal de Cassação não pôde ser acessado; não há números ou citações, e a referência deve ser verificada antes de ser considerada confiável.

Implicações para os avaliadores. A avaliação estabelece a diferença; não estabelece a intenção. Um avaliador solicitado a comprovar uma transferência fictícia pode comprovar apenas metade dela e

deve deixar isso claro no relatório, em vez de permitir que o valor sugira uma inferência que não pode sustentar.

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.

Tü rkiye — a ação foi vendida, mas o valor nunca foi pago. Sessão Plenária, 16 de dezembro de 2025, anunciada em 22 de maio de 2026. O antecessor dos requerentes, que detinha 207/4000 de um terreno de 4.000 metros quadrados em Ancara, faleceu em 1985; no processo de partilha iniciado em 1998, as notificações foram endereçadas a ele como se estivesse vivo, e o imóvel foi vendido em leilão em 19 de junho de 2000 sem que seus herdeiros fossem incluídos no processo. O Tribunal de Cassação posteriormente considerou o procedimento viciado, mas o tribunal de primeira instância decidiu então que não era necessária nenhuma decisão, pois o imóvel já havia sido vendido. Um perito havia avaliado a parte dos herdeiros em 310.500 TL. O Tribunal Constitucional constatou uma violação do direito à propriedade, aliado ao direito a um recurso efetivo, e concedeu 1.213.273 TL líquidos a título de perda de valor dessa quantia ao longo do tempo. A avaliação foi realizada; o procedimento que deveria produzir seu resultado, porém, não foi.

Notas breves. İ Tribunal Regional de İzmir, 11ª Vara Cível, 11 de julho de 2025. Em uma ação para dissolver uma empresa familiar ou, na falta disso, para remover os requerentes da mesma, o tribunal comercial ordenou sua remoção e fixou o valor real (*gerçek değer*) de cada participação de dez por cento em 3.300.317,57 TL — um décimo do patrimônio líquido real de 33.003.175,65 TL extraído do balanço patrimonial de 31 de março de 2023, com base no pressuposto de que a empresa deve ser avaliada na data mais próxima da sentença. O tribunal regional anulou essa sentença sem se pronunciar sobre a avaliação, pois a taxa judicial proporcional sobre o pagamento de saída não havia sido integralmente paga. Dois autos do 12º Tribunal de Istambul (İ) relativos a pagamentos de rescisão não puderam ser localizados no banco de dados oficial e seus valores não constam.

Fonte — *Aynur Ceylan e outros*, processo 2020/36883, lido em turco em uma reprodução do anúncio do Tribunal publicada em um site de notícias jurídicas (o banco de decisões do próprio Tribunal não carregou): `https://www.hukukihaber.net/ortakligin-giderilmesi-davasinda-taraf-teskili-saglanmadan-tasinmazin-satilmasi`; İzmir BAM 11. HD E. 2023/1944, banco de precedentes do Ministério da Justiça (oficial, lido em turco): `https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1158523100`.

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.

Tü rkiye — um deslizamento de terra e a taxa de capitalização antes e depois. 21 de abril de 2025. A detonação de explosivos para obras rodoviárias provocou um deslizamento de terra. O perito avaliou o terreno pelo método da renda agrícola a uma taxa de capitalização de 4,2% — 419.676,47 TL, com árvores 15.456,08, totalizando 435.132,55 TL — e, em seguida, reavaliou-o após o dano a uma taxa de 6,2%, resultando em 284.280,94 TL. A diminuição foi de 135.395,53 TL. O tribunal administrativo de primeira instância concedeu o valor total de 435.132,55 TL, considerando

o terreno inutilizável; o tribunal administrativo regional reduziu a indenização para os 135.395,53 TL correspondentes à diminuição; o Conselho de Estado revogou essa decisão.

Implicações para os avaliadores. Trata-se de uma comparação "antes e depois" em que a totalidade da perda é expressa por meio da taxa de capitalização — a renda permanece inalterada e o risco aumentou. É uma demonstração clara de algo que os avaliadores costumam afirmar, mas raramente mostram: que os danos ao terreno podem ser medidos inteiramente por meio da taxa e que uma variação de dois pontos nessa taxa custa um terço do valor.

Tü rkiye — subseguro e avaliação do prejuízo com base na data incorreta. Tribunal Regional de Antalya, 11ª Vara Cível, 11 de dezembro de 2025. Após um incêndio no local de trabalho em 9 de fevereiro de 2017, a seguradora alegou, em recurso, que o valor segurado do imóvel na apólice era de 315.000 TL, contra um valor do imóvel de 963.700 TL, tendo sido constatado um subseguro de 59,68% — a porcentagem é a apresentada pela seguradora e não decorre desses dois valores —, uma vez que a apólice isenta de responsabilidade apenas uma diferença de dez por cento ou menos. O tribunal não se pronunciou sobre a porcentagem. Anulou a sentença porque os peritos não haviam atribuído cada item danificado à rubrica e ao limite da apólice que o cobria — máquinas seguradas em 50.000 TL haviam sido avaliadas em 876.807 TL — e porque haviam calculado o prejuízo com base na data da ação e não na data do sinistro.

Marrocos — a indenização por despejo, componente por componente. O Tribunal de Apelação Comercial de Casablanca decidiu sobre uma série de indenizações por despejo em 31 de dezembro de 2025, e essas são as avaliações de componentes mais explícitas da região. No processoê t 7139, o tribunal reavaliou o próprio lote, calculando o valor de *droit au bail* como o valor de aluguel de mercado menos o aluguel efetivamente pago, multiplicado por um coeficiente correspondente ao tempo de ocupação, somando a perda de clientela e os custos de mudança e excluindo benfeitorias já amortizadas — e aumentou a indenização em relação à sentença de primeira instância. No processoê , n.º 7145, sustentou-se que as declarações fiscais do locatário relativas aos últimos quatro anos constituem apenas um elemento do valor do negócio, a ser ponderado juntamente com a antiguidade da operação, a localização e a natureza da atividade. No acórdão ê t 7083, foi mantido o valor de sessenta meses de aluguel para o " *droit au bail* " (aluguel de um salão de cabrinhas) determinado pelo juiz de primeira instância, e foi negado um novo laudo pericial; no acórdãoê t 7157, os custos de mudança foram reduzidos por serem desproporcionais ao negócio de um sapateiro artesão.

Omã — e, quando dois peritos discordam, prevalece a média. O regulamento da Autoridade de Serviços Financeiros de 16 de agosto de 2026 concede licenças a peritos em sinistros e avaliadores de seguros. O Artigo 25 exige que o perito inspecione, investigue a causa, avalie a cobertura e estime a indenização devida nos termos da apólice. O Artigo 26 é a disposição a ser observada: se o segurado rejeitar a estimativa da seguradora, ele pode nomear seu próprio avaliador licenciado e, se os dois ainda divergirem, *a média das duas estimativas* será o valor final vinculativo. Sem terceiro avaliador, sem árbitro — uma média aritmética, por Regulação.

Implicações para os avaliadores. Compare isso com o procedimento espanhol previsto no Artigo 38 e com o italiano *perizia contrattuale* , relatado na edição europeia. A Espanha restringe a cláusula de avaliação ao valor; a Itália nega a ela o caráter definitivo da arbitragem; Omã dispensou completamente o terceiro avaliador e divide a diferença. A regra de Omã recompensa a parte que age primeiro e se afasta mais da verdade, e qualquer avaliador que trabalhe lá definirá o preço de

acordo com isso.

Fonte — Danıştay 4. Daire E. 2024/2649 (turco, comercial espelho; número e data da decisão confirmados no próprio serviço de busca do Conselho de Estado, kararama.danistay.gov.tr): `https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-4-daire-2024-2649-esas-2025-2494-karari-51216217-28b1-568a-8598-6497cea324ff`; Tribunal de Apelação de Antalya, 11ª Seção, E. 2022/1836, banco de dados de precedentes do Ministério da Justiça (oficial, lido em turco): `https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1186538800`; ê, processos 7139 e 7145, de 31 de dezembro de 2025 (em francês): `https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-la-cour-dappel-procede-a-une-nouvelle-evaluation-des-composantes-de-lindemnite-et-laugmente-au-dela-du-montant-fixe-en-premiere-instance-ca-com-casablanca-2025/` e `https://www.jurisprudence.ma/decision/calcul-de-lindemnite-deviction-les-declarations-fiscales-ne-constituent-quun-element-dappreciation-parmi-dautres-de-la-valeur-du-fonds-de-commerce-ca-com-casablanca-2025/`; Decisão Kh/12/2026 do FSA de Omã (em árabe; qanoon.om, não é uma fonte oficial, conforme sua própria declaração): `https://qanoon.om/p/2026/fsa20269906/`.

Cobertura e status de conclusão

Esta parte inicial está incompleta. Foram encontrados dados verificados para a Turquia (ürkiye) por meio do Direito da Convenção, do Tribunal Constitucional e dos bancos oficiais de precedentes; para o regime regulatório da Arábia Saudita; para os Emirados Árabes Emirados Árabes Unidos e — uma vez que a pesquisa foi realizada em árabe, em vez de em inglês — para Omã, Egito, Marrocos, Catar e Iraque; as seções sobre a Jordânia e o Kuwait baseiam-se em reportagens da imprensa e comentários; as leis da Tunísia e da Argélia foram analisadas em francês; e as decisões da Suprema Corte de Israel foram lidas em hebraico em um banco de dados privado, já que o próprio site do tribunal estava inacessível.

O departamento constata que sua caracterização anterior dessa região foi excessivamente pessimista, e que a causa foi seu próprio método. A pesquisa em árabe revelou, de imediato, uma lei de desapropriação de Omã e relatórios jordanianos sobre o procedimento de objeção. Os limites dos registros públicos nos países do Golfo são reais, mas são mais restritos do que uma pesquisa realizada apenas em inglês poderia sugerir, e nenhuma pesquisa desse tipo deve ser considerada como evidência de sua extensão. A seguir, apresentam-se os resultados:

- **Türkiye — os relatórios oficiais**. Quatro decisões do Tribunal Constitucional de 2025–26 estão agora disponíveis a partir dos próprios comunicados de imprensa do Tribunal, incluindo a anulação da exclusão prevista em lei de idade, raridade e valor artístico do preço de desapropriação. O que permanece fora de alcance é a camada subjacente: os autos numerados de desapropriação em primeira instância e os textos completos do Tribunal de Cassação estão armazenados no UYAP; portanto, as taxas unitárias e o raciocínio dos avaliadores nessas questões ainda não foram analisados. Os itens de "kira tespiti" são identificados apenas a partir de relatórios de profissionais da área. As decisões do Tribunal Constitucional em ações individuais sobre a taxa objetiva de aumento de valor, relatadas nos comentários, permanecem não verificadas.

- **Türkiye — decisões adicionais**. Uma decisão da 6ª Câmara Cível de que um comprador com contrato informal anterior prevalece sobre um comprador registrado posteriormente, e um caso de retirada da lista de patrimônio histórico em Ancara; identificado a partir dos materiais do editor; transferido, não verificado.

- **Emirados Árabes Unidos — além do exposto acima**. Abu Dhabi tratamento judicial de provas de avaliação, a estrutura de avaliação da RERA e a crescente pauta de processos

imobiliários dos tribunais do Centro Financeiro Internacional de Dubai (DIFC).

- **Emirados Árabes Unidos — Ras Al Khaimah**. Uma sentença judicial proferida em um dia no valor aproximado de 900 milhões de AED; identificada a partir dos materiais do editor; transportada, não verificada.

- **Iraque**. Uma pesquisa em árabe localizou material do Tribunal Federal de Cassação sobre a correção de mapas cadastrais e a anulação e recadastramento de registros de imóveis, incluindo uma decisão do Painel Geral de 30 de dezembro de 2024. Os materiais do editor citam separadamente uma decisão do Tribunal de Cassação de 28 de dezembro de 2025, nos. 12330/12331, sobre a correção do mapa de titularidade nos termos do Artigo 32. As duas referências não foram conciliadas; ambas estão registradas como identificadas, mas não confirmadas, e a discrepância é explicitamente assinalada, em vez de resolvida. Nada de significado claro para a avaliação dentro do período de pesquisa foi verificado.

- **Líbia**. Um recurso de desapropriação foi identificado nas decisões publicadas pela Ordem dos Advogados da Líbia, mas o site recusou o acesso automatizado. Não pesquisado.

- **Tunísia e Argélia — a jurisprudência**. Apenas legislação. O Tribunal Administrativo da Tunísia e a Suprema Corte da Argélia não foram consultados, e ambos deveriam ser, uma vez que as disposições mencionadas acima apresentam real interesse comparativo.

- **Bahrein**. Pesquisado em árabe juntamente com o Catar e o Marrocos, e nada de importância na área de avaliação foi encontrado. Com base nos resultados desta etapa, é mais provável que isso reflita o alcance da pesquisa do que a ausência de material, e a conclusão deve ser tratada como provisória.

- **Catar — a enciclopédia jurídica**. A enciclopédia de sentenças e princípios jurídicos do Conselho Superior da Magistratura foi identificada, mas não consultada.

- **Catar — reembolso de imóvel na planta**. Uma decisão do Tribunal de Apelação de março de 2026 ordenando que uma incorporadora reembolse QAR 961,600 (riyals do Catar) pela não entrega de uma unidade na planta; identificada a partir dos materiais do editor; transferida, não verificada.

- **Marrocos — moeda da autoridade**. A decisão de desapropriação mencionada acima é de 2009. Não foi apurado se a situação sofreu alterações desde então.

- **Egito e Kuwait — os relatórios oficiais**. Ambas as seções acima baseiam-se em grande parte em reportagens e comentários secundários em língua árabe. Dos próprios relatórios do Tribunal de Cassação egípcio, apenas os títulos de um recurso (1226 do ano 91) foram consultados no site do tribunal; seus textos completos, bem como os relatórios do Tribunal de Cassação do Kuwait, não foram consultados.

- **Arábia Saudita, decisões disciplinares**. Se o Taqeem publica decisões fundamentadas em questões disciplinares e, em caso afirmativo, onde, é uma questão em aberto que incide diretamente sobre se essa região pode ser analisada da mesma forma que as outras.

- **Arábia Saudita — instituições**. Um novo centro de arbitragem imobiliária e uma nova Lei de Execução de abril de 2026; identificados a partir dos materiais do editor; transferidos, não verificados.

- **Kuwait — outras decisões**. Um caso de despejo de imóvel no Tribunal Administrativo (Taima Oriental); identificado a partir dos materiais do editor; transferido, não verificado.

A opinião do departamento é que um levantamento dessa região deve ser explícito quanto aos limites dos registros públicos, em vez de apresentar uma cobertura parcial como se fosse abrangente.

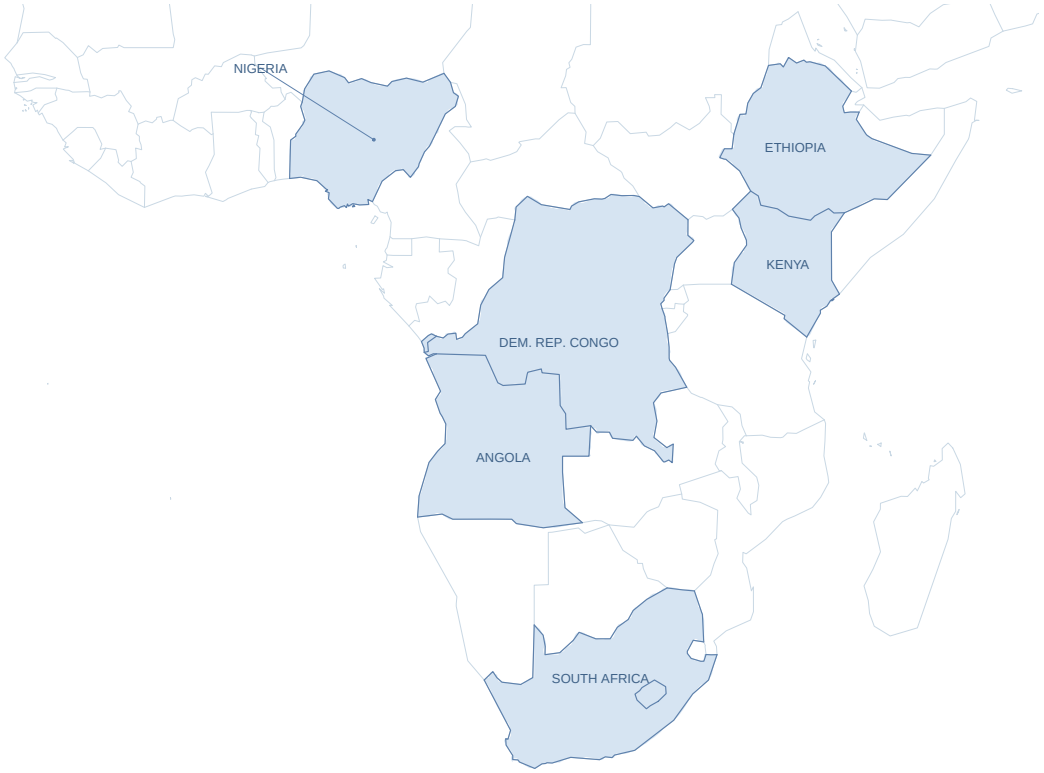
Casos judiciais recentes na África Subsaariana

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/axdv2525

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 parte trata da avaliação de participações em bens imóveis na África Subsaariana — o valor ao qual a lei chega e o método pelo qual isso ocorre. O material a seguir está voltado para a aquisição compulsória — desapropriação, a tomada de imóveis privados pelo Estado, chamada de domínio eminente (ou desapropriação) nos Estados Unidos — porque é isso que essas jurisdições publicam; os processos de transferência privada, partilha e relações entre locadores e locatários, em grande parte, não chegam a constituir um registro pesquisável. Quando isso ocorre — o Environment and

Land Court do Quênia e a Suprema Corte da Nigéria são as exceções constantes —, o material torna-se acessível, e as seções abaixo começam a se basear nele; o enfoque desta parte ainda reflete o que foi publicado, e não uma visão do que é relevante.

Esta é a *primeira* parte da série dedicada à África Subsaariana. O continente abrange um número excessivo de jurisdições para que uma pesquisa desse tipo possa abordá-las de forma abrangente, e o departamento selecionou seis: África do Sul, Nigéria, Quênia, República Democrática do Congo (RDC), Angola e Etiópia. Todas as seis são abordadas nesta parte.

A seleção é deliberada, e não representativa. A África do Sul e a Nigéria foram incluídas porque cada uma adotou um padrão de indenização que se afasta do valor de mercado, e um estudo sobre a legislação de avaliação que examinasse apenas jurisdições comprometidas com o valor de mercado estaria respondendo a uma questão mais simples do que a que o tema realmente apresenta. O Quênia e a República Democrática do Congo foram incluídos para garantir a cobertura regional e para destacar o contraste entre um sistema de common law e um de direito civil.

Angola e a Etiópia completam a seleção. Angola foi incluída porque sua legislação atualmente prevê dois regimes de avaliação simultaneamente — um padrão de valor de mercado na Lei nº 1/21 e uma fórmula de coeficiente administrativo para alienações de moradias do Estado — e a Etiópia porque o melhor registro de 2025–26 sobre o desempenho de uma fórmula de indenização prevista em lei é empírico, e não judicial.

Proveniência. O material lido em um idioma diferente do inglês é identificado no momento do uso com uma nota **de fonte** indicando a publicação no idioma original e um link para ela. Qualquer coisa que este departamento diga sobre tal decisão é um resumo próprio redigido em inglês, e não uma tradução das palavras do tribunal; e as edições desta revista publicadas em um idioma aqui abordado devem apresentar essas passagens como descrição editorial e seguir o link para o próprio idioma do tribunal, em vez de traduzir esse texto em inglês de volta para o idioma original.

A África do Sul, a Nigéria e o Quênia apresentam seus relatórios em inglês; a República Democrática do Congo, em francês; Angola, em português. O material etíope utilizado neste trabalho foi publicado em inglês.

Desapropriação

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

A literatura africana é dominada por uma questão — se o valor de mercado é a medida da indenização ou apenas um dos fatores que a compõem — e as jurisdições analisadas respondem a ela de maneiras diferentes. Os estudos por país são mantidos na íntegra sob este título.

África do Sul — o valor de mercado passará a ser um dos vários fatores

Lei de Desapropriação nº 13 de 2024. Aprovada em 20 de dezembro de 2024 e publicada em 24 de janeiro de 2025 (Diário Oficial n.º 51964), tendo a assinatura sido anunciada no dia anterior; a lei ainda não entrou em vigor: sua entrada em vigor requer um decreto presidencial nos termos do artigo 31, o qual ainda não havia sido emitido até o momento da publicação desta edição, e a Lei de Desapropriação de 1975, portanto, ainda está em vigor. Uma vez colocada em vigor, a Lei de 2024 substituirá a Lei de 1975 e conferirá efeito legal ao artigo 25(3) da Constituição, que exige

que a indenização seja justa e equitativa, refletindo um equilíbrio justo entre o interesse público e os interesses dos afetados. O artigo 12, parágrafo 1, determina que o valor seja determinado levando em consideração todas as circunstâncias relevantes, incluindo a seguinte lista não exaustiva:

- o uso atual do imóvel;
- o histórico de sua aquisição e uso;
- *o valor de mercado do imóvel*;
- a extensão do investimento direto do Estado e dos subsídios em sua aquisição e em melhorias de capital benéficas; e
- a finalidade da desapropriação.

O § 3º do Art. 12 identifica ainda os casos enumerados em que a não indenização pode ser considerada justa e equitativa quando um terreno é objeto de desapropriação em interesse público. As partes afetadas podem recorrer à mediação ou à via judicial para resolver uma disputa sobre indenização.

Implicações para os avaliadores. Até que a proclamação de entrada em vigor seja emitida, o regime de remuneração da Lei de 1975 continua em vigor, e um relatório deve indicar sob qual regime foi elaborado. Assim que a Lei de 2024 entrar em vigor, o artigo 12(1) alterará o lugar do valor do mercado: ele passará a ser apenas uma das circunstâncias listadas entre todas as relevantes, e a lei não atribui peso às circunstâncias que enumera.

A consequência na prática será que uma avaliação de desapropriação na África do Sul não pode consistir apenas em uma avaliação de mercado, pois uma avaliação de mercado responde apenas a uma das questões levantadas pela lei. O valor de mercado fornecido pelos avaliadores continuará sendo necessário — várias das outras circunstâncias listadas são incompreensíveis sem ele, já que não é possível avaliar a extensão do subsídio estatal no valor de um imóvel sem conhecer esse valor —, mas não será mais suficiente, e um relatório que a apresente como a resposta terá confundido uma entrada com uma conclusão.

Também vale a pena ser preciso sobre o que a indenização nula implicará e o que não implicará. De acordo com o § 12, n.º 3, ela é aplicável quando um terreno é desapropriado no interesse público, em casos especificamente enumerados, e não de forma geral, e o disposto no § 12, n.º 1, continua a prevalecer. Mas sua presença na lei confirma que a indenização é tratada como o resultado de um processo de ponderação, e não como uma medida, o que terá repercussão direta no papel do avaliador assim que a lei entrar em vigor.

Fonte — Biblioteca do Congresso, Global Legal Monitor e Werksmans Attorneys, sobre a Lei de Expropriação nº 13 de 2024 (resumo oficial e comentário; disponível em inglês): `https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/` `https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/` .

***NAD Property Income Fund v SANRAL* [2026] ZASCA 42 — o valor de mercado como ponto de partida.** O Supremo Tribunal de Apelação, em 1º de abril de 2026, ao decidir sobre uma desapropriação de 2016 nos termos da Lei de Desapropriação nº 63 de 1975 — e não da Lei de 2024 descrita acima, que não está em vigor —, determinou que o valor de mercado previsto no artigo 12(1) dessa Lei é o ponto de partida presuntivo, e que o artigo 25(3) da Constituição exige, então, uma avaliação objetiva do que é justo e equitativo — a abordagem em duas etapas de *Du*

Toit. O caso foi remetido. Para um avaliador, a sequência é a seguinte: o valor de mercado é determinado primeiro, como um valor numérico, e os ajustes constitucionais são aplicados a ele, não incorporados nele. *Observação*: lido a partir do resumo oficial; o texto da sentença estava inacessível a este departamento.

O Tribunal de Reivindicações Fundiárias, em resumo. No caso *Poti v Jacobs* [2025] ZALCC 52, as indenizações globais por direitos de arrendamento usurpados, baseadas em parâmetros que nada tinham a ver com os direitos — números de consultores, o valor do subsídio de moradia —, foram anuladas por serem consideradas irracionais e remetidas para que o próprio tribunal tomasse uma decisão. Em *Shah* [2025] ZALCC 57, a permissão para recorrer ficou restrita à indenização por danos morais e prejuízo financeiro; a avaliação do terreno em si foi mantida. E o litígio sobre a Lei de Desapropriação nº 13 de 2024 produziu, até o momento da publicação, apenas uma decisão interlocutória sobre intervenção ([2026] ZAWCHC 334): nenhum tribunal interpretou ainda as disposições da lei relativas à indenização.

Fonte — NAD Property: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/42/eng@2026-04-01`; Poti: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/52/eng@2025-01-21`; Shah: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/57/eng@2025-05-09`; Afriforum (decisão interlocutória): `https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2026/334/eng@2026-05-12`. Todas as notas de cabeçalho da LawLibrary; acesso às páginas das sentenças negado. As citações do Tribunal de Reivindicações Fundiárias e da Província do Cabo Ocidental seguem a numeração da LawLibrary. A SAFLII parece numerar as mesmas sentenças como [2025] ZALCC 6 (intitulada " *Poti and Others v Minister of Rural Development and Land Reform*"), [2025] ZALCC 19 e [2026] ZAWCHC 218; o SAFLII negou acesso até o momento da publicação e a discrepância não foi resolvida neste artigo. As demais citações sul-africanas nesta edição também são da LawLibrary.

Nigéria — o valor do terreno não é passível de indenização

O contexto da Nigéria é único e deve ser esclarecido antes de mais nada, pois o quadro geral de desapropriação não se ajusta a ele. De acordo com a Lei de Uso do Solo de 1978, todas as terras pertencem ao Estado; o ocupante detém um *direito de ocupação* — o regime de posse previsto na lei, seja ele estatutário ou costumário: um direito de ocupar e usar a terra, e não a propriedade da própria terra. A "indenização" em caso de revogação é, portanto, uma indenização pelas benfeitorias, e não um preço pelo terreno.

Lei de Uso do Solo de 1978, artigo 29. Quando um direito de ocupação é revogado *por motivos de utilidade pública* — a revogação por violação das condições da concessão não dá direito a indenização — o titular e o ocupante têm direito a indenização pelo valor, na data da revogação, de suas *benfeitorias não amortizadas* — os edifícios, obras e culturas cujo valor útil ainda não se esgotou, o resíduo indenizável quando o valor do terreno em si não é pago. A palavra diz tudo. Não é devida indenização pelo valor do próprio terreno, nem por perturbação (nos Estados Unidos, pagamentos de realocação). O titular de um terreno vazio recebe, no máximo, o reembolso do aluguel de um ano.

O § 29, inciso 4, estabelece então como o direito é avaliado, e a disposição merece uma leitura atenta:

- **para o terreno** — um valor igual ao aluguel, se houver, pago pelo ocupante durante o ano em que o direito de ocupação foi revogado;
- **para edifícios, instalações e benfeitorias** — o custo de reposição menos a depreciação, juntamente com juros à taxa bancária por atraso no pagamento; e

- **para as culturas no terreno** — um valor igual ao seu valor, conforme prescrito e determinado pelo funcionário competente.

Implicações para os avaliadores. Duas disposições aqui merecem atenção especial.

O componente fundiário não constitui, de forma alguma, uma avaliação. O aluguel anual pago pelo ocupante é um valor contábil extraído dos próprios acordos desse ocupante; não mantém relação determinada com o valor do terreno, e duas parcelas idênticas terão valores diferentes de acordo com o que seus ocupantes por acaso estejam pagando. Quaisquer que sejam os méritos da política — e a transferência da propriedade do terreno para o Estado, prevista na Lei, tem seu próprio sentido —, não se está solicitando a um avaliador designado nos termos do artigo 29 que emita um parecer sobre o valor da componente fundiária. Não há nada a avaliar; há apenas um valor a ser apurado.

O componente de melhorias impõe a abordagem de custo e exclui as demais. O custo de reposição depreciado é a medida utilizada, sem verificação de mercado e sem margem para que as abordagens de comparação de vendas ou de renda o corrijam. A seção " *Foundations*" desta edição trata as três abordagens como respostas metodológicas diferentes à heterogeneidade dos bens imóveis, a serem reconciliadas de acordo com a que avalia um determinado imóvel de forma mais confiável. A seção 29(4) elimina a reconciliação e seleciona uma abordagem antecipadamente, para cada imóvel. Quando o custo de reposição menos a depreciação diverge do que um imóvel contribui para o valor — o que, no caso de melhorias funcionalmente obsoletas ou especializadas, ocorre na rotina —, a lei segue o custo.

A jurisprudência nigeriana registra uma tendência no sentido do valor de mercado real, e a tensão entre o artigo 29 e a garantia constitucional da propriedade tem sido amplamente discutida nos tribunais. Este departamento não identificou nenhuma decisão que resolva essa questão, e o ponto permanece em aberto.

Fontes do — Lei de Uso do Solo de 1978, texto consolidado (oficial, ler em inglês): `https://lawsofnigeria.placng.org/print.php?sn=228`; artigo 29, conforme promulgado: `https://www.lawglobalhub.com/section-29-nigerian-land-use-act/`.

***Edu v Mobil* — onde deve ser ajuizada uma ação relativa a benfeitorias não amortizadas.** Em 30 de janeiro de 2026, a Suprema Corte encerrou uma ação com 29 anos de duração, cujo valor, com juros, era de cerca de 1,4 bilhão de NGN, ao decidir que o Tribunal Federal de Primeira Instância não tinha jurisdição sobre o caso. Ações baseadas em desapropriação e em indenização por benfeitorias não amortizadas são de competência do Tribunal Estadual de Primeira Instância. A ação foi anulada com base nesse fundamento, sem que a indenização tenha sido avaliada.

Implicações para os avaliadores. Esta é a decisão nigeriana mais relevante desse período para qualquer profissional contratado para uma ação nos termos do artigo 29, e a lição a ser extraída é de natureza processual, e não metodológica. Uma avaliação preparada para uma ação movida no tribunal errado não é uma avaliação que será analisada, corrigida ou paga; trata-se de um trabalho que perde validade com o encerramento do processo. Vinte e nove anos desse trabalho perderam validade neste caso. A proposição correspondente foi aplicada em primeira instância no caso *WinHomes Estate v Controller of Works* (Tribunal Federal Superior, Lagos, Juiz Aluko, 21 de novembro de 2025), onde uma ação relativa a 18,838 hectares em Okun-Ajah, no traçado da Rodovia Costeira, foi indeferida com base no mesmo fundamento jurisdicional.

***Onigbanko* — uma aquisição anulada e uma indenização concedida.** No processo nº ID/5709/2025, relatado em julho de 2026, o (Juiz Lawal) anulou uma desapropriação federal de cerca de 292 hectares na Via Expressa Lagos-Badagry e concedeu 300 milhões de nairas em indenização por invasão de propriedade, juntamente com 12 milhões de nairas em custas processuais. A sentença é uma medida por invasão de propriedade e não uma avaliação nos termos da seção 29, e não deve ser citada como tal; ela é mencionada porque se trata de um caso raro na Nigéria daquele período em que uma aquisição foi anulada e um valor foi atribuído à consequência.

***Adebo* — uma notificação sucinta não invalida uma revogação.** No caso *Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors* (2026) 6 NWLR (Pt. 2038) 81, a Suprema Corte decidiu que a doutrina do *fortissime contra preferentes* não impede a revogação de um direito de ocupação concedido de boa-fé para fins públicos nos termos do artigo 28, meramente porque a notificação é sucinta em seus detalhes. Não foi fixado valor de indenização. O caso foi julgado porque a validade da revogação é a questão logicamente anterior à da indenização: uma vez que a revogação é válida, a medida prevista no artigo 29 — apenas melhorias — é o que o titular recebe.

Título, resumidamente. Três decisões da Suprema Corte sobre a área privada estão registradas em uma linha cada, já que cada uma delas determina qual direito um avaliador estaria avaliando. *Alawiye* (SC.733/2017, 13 de junho de 2025): quando o mesmo outorgante realiza duas concessões, a concessão anterior prevalece — *prior tempore potior jure* — e a atribuição posterior é nula, enquanto o primeiro título permanecer revogável. *Okoro v Udeh* ((2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163): nem sempre é necessária uma planta de levantamento para comprovar a titularidade, mas é exigida quando a identidade do terreno estiver em questão. *Gawa v Dandada* e *Gonimi v Aisami* (2026): a titularidade é comprovada com base na argumentação do requerente, e não nas admissões do requerido.

Fontes do — reportagem do *Edu v Mobil* (leia em inglês), *ThisDay*: `https://www.thisdaylive.com/2026/01/31/land-dispute-supreme-court-ends-29-year-battle-voids-n1-4bn-claim-against-mobil/`, e análise: `https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=1085c34b-0761-4d6d-a494-176eec4fa3fd`; *Onigbanko*: `https://www.thisdaylive.com/2026/07/06/court-voids-fgs-acquisition-of-292-hectares-of-ancestral-land-awards-n300m-damages/`; *Adebo*, comentário: `https://www.mondaq.com/nigeria/real-estate/1827434/revocation-of-right-of-occupancy-under-the-land-use-act-clarification-on-the-application-of-the-doctrine-of-fortissime-contra-preferentes-in-adebo-v-executive-governor-of-oyo-state-2-ors`; *WinHomes*: `https://thewest.ng/coastal-highway-court-strikes-out-suit-by-winhomes-estate-other-against-fg/`; *Alawiye*, comentário: `https://www.thisdaylive.com/2026/01/13/order-of-priority-where-competing-interests-in-land-emanate-from-same-grantor/`; *Okoro v Udeh*, comentário: `https://www.mondaq.com/nigeria/trials-appeals-compensation/1733888/do-you-need-a-survey-plan-to-prove-land-ownership-in-court-lessons-from-the-supreme-courts-decision-in-okoro-v-udeh-2026-1-nwlr-pt-2024-163`. Os valores estão em naira nigeriana, conforme relatado. Cada uma dessas entradas baseia-se em coletâneas de jurisprudência e reportagens jurídicas, e não no texto da sentença lido por este departamento.

Nota de verificação. Não foi possível localizar nenhuma sentença nigeriana dos anos de 2025–26 sobre indenização nos termos da Lei de Uso do Solo em nenhuma fonte acessível: a cobertura do banco de dados gratuito termina em 2018; os sites da Suprema Corte e do Tribunal de Apelação não disponibilizam o texto das sentenças, e os coletâneas jurídicas comerciais são de acesso pago. A jurisprudência nigeriana desse período é, para fins práticos, publicada apenas mediante assinatura, e a ausência aqui reflete isso.

Quênia — indenização justa com base no índice de valor da terra

Lei do Valor do Solo (Alteração) de 2019. O Quênia reformulou seu marco legal de desapropriação em 2019. Três aspectos são relevantes nesse contexto.

A indenização justa é definida como uma compensação justa avaliada e determinada por meio dos critérios estabelecidos pela Lei. *O prazo* também é definido, e de forma incomum: dentro de um prazo razoável e, em qualquer caso, *não mais do que um ano* após a Comissão tomar posse do terreno. E a avaliação de terras em regime de propriedade plena e de terras comunitárias para fins de indenização deve basear-se em um *índice de valor imobiliário*, desenvolvido pelo Secretário de Estado em consulta com os governos municipais e aprovado pela Assembleia Nacional e pelo Senado (a formulação relativa ao "desenvolvimento e consulta" está de acordo com o comentário; a redação exata da lei não foi verificada novamente).

A Comissão Nacional de Terras realiza expropriações a pedido do governo nacional ou municipal e é responsável por garantir que seja paga uma indenização justa e integral. Um Tribunal de Expropriação de Terras agora julga os recursos contra as decisões da Comissão.

Implicações para os avaliadores. O índice de valor do solo é uma medida fixada administrativamente, aprovada por ambas as câmaras do poder legislativo. A questão prática para um avaliador queniano é qual a margem que resta para as evidências de mercado nos casos em que o índice já se pronuncia, e essa é uma questão relacionada à própria construção do índice, e não a qualquer imóvel em particular.

A definição de pontualidade merece uma atenção especial. O Quênia não altera a data de avaliação e limita o atraso permitido a um ano por lei — uma estratégia que não exige nenhum trabalho de avaliação retrospectiva por parte dos avaliadores.

Por fim, no que diz respeito às terras comunitárias, a dificuldade relatada é a implementação, e não a exclusão legal: os comentários indicam que nenhum índice consolidado havia sido elaborado para as pastagens comunitárias. Isso é o que foi relatado, não verificado.

O Tribunal e o que ele realmente concede. O Tribunal de Expropriação de Terras publica seus relatórios no "Official Kenya Law Reporter", e é o único órgão desta pesquisa cujas decisões sobre indenização podem ser lidas na íntegra sem a necessidade de assinatura. Três dos casos de 2025–26 merecem ser destacados.

Tudor Creek Ltd v National Land Commission, Recurso E063 de 2025, [2025] KELAT 182, 4 de setembro de 2025, é a decisão mais instruativa desta edição. O Tribunal constatou uma expropriação ilegal de 0,628 hectares de frente para o mar e ordenou uma indenização de Kshs 80.751.792,50 — incluindo o adicional de 15% por perturbação — a ser pago no prazo de quarenta e cinco dias, com juros à taxa do Banco Central a partir de junho de 2012, indenização por invasão no valor de Kshs 20 milhões por ano e indenização agravada no valor de Kshs 5 milhões. O pedido do proprietário para receber o valor total, com base no argumento de que os 1,47 hectares restantes haviam se tornado economicamente inviáveis, foi indeferido: a parte restante representava cerca de setenta por cento da parcela e o proprietário "não conseguiu demonstrar como essa parte restante é economicamente inviável". O Tribunal, então, concedeu Kshs 81.631.000 por prejuízo — a perda de 257,4 metros de frente para o mar, que foi avaliada em metade do valor do terreno restante. O Tribunal endossou "uma metodologia verificável e transparente, baseada em imóveis comparáveis ou no Índice de Valor do Terreno (quando aplicável)". O prejuízo (nos Estados Unidos, indenização por desmembramento

ou indenização pelo restante) que excede o valor do terreno expropriado é incomum e é o valor a ser analisado.

Msangha v National Land Commission, Recurso E015 de 2025, [2026] KELAT 3, 14 de janeiro de 2026, referia-se à obra de duplicação da rodovia Nyali–Kilifi A107. A sentença de 7 de agosto de 2025 foi anulada e o valor de Kshs 4.000.000 foi substituído com base em uma avaliação revisada de 30 de outubro de 2025 — a taxa revisada pela Comissão de 1.500.000 Kshs por acre — a ser paga em trinta dias, com juros à taxa judicial.

Mulu & 55 others v National Land Commission, Recurso E038 de 2024, [2025] KELAT 202, 2 de dezembro de 2025, confirmou as expropriações de 2018–22 publicadas no Diário Oficial e indeferiu a petição sem custas, uma vez que as alegações de atraso e subavaliação não foram comprovadas.

O Environment and Land Court, instância superior. Uma decisão do Tribunal não é o fim. No caso *KeNHA v Igainya*, [2026] KEELC 2771, de 12 de maio de 2026, o Environment and Land Court de Machakos anulou uma sentença do Tribunal de 6 de junho de 2024 que havia ordenado o pagamento de Kshs 581.684.619 — noventa por cento de uma indenização de 2018 — anulou as indenizações de 2018 e 2021 e determinou uma nova investigação sobre 2,222 hectares da L.R. 7815/8, com os Kshs 64.631.624 já pagos a serem creditados contra o que quer que a nova investigação venha a determinar.

O mercado ordinário, segundo o relatório. O Environment and Land Court também relata o mercado privado, o que quase nenhuma outra jurisdição nesta pesquisa faz. Em Voi, no processo E007 de 2025 (23 de julho de 2026), um vendedor, nos termos de um contrato de 8 de abril de 1998, não havia transferido um direito de arrendamento válido; o comprador, que havia pago integralmente, foi considerado titular do direito de arrendamento de L.R. 12263/2, e um título de propriedade plena de 30 de novembro de 2001 foi cancelado por ter sido emitido por engano — a reparação incidindo sobre o próprio direito , e não sobre indenização por danos. Em *Criticos v AIC Makutano* ([2026] KEELC 3529, 11 de junho de 2026, Voi), o tribunal comparou as duas medidas corretivas em relação a cerca de 410,6 hectares: 320 milhões de xelins quenianos ou o cancelamento do título — uma equivalência clara entre um direito e um valor monetário. E no caso *Cirtex v Leparakwo* ([2026] KEELC 2859, 14 de maio de 2026), a reconstrução administrativa de um registro "perdido" foi suspensa enquanto se aguarda o julgamento: os mecanismos de registro, tratados como tal.

Implicações para os avaliadores. O caso " *Tudor Creek*" é a decisão sobre o remanescente que faltava nesta questão. O Chile avalia a faixa e deixa o remanescente sem fundamentação teórica; os casos relatados de Israel giram em torno do patrimônio, e não do resíduo; aqui, um tribunal atribuiu um valor ao próprio resíduo — não porque fosse inviável, alegação que o Tribunal rejeitou, mas porque havia perdido seu acesso à orla marítima — e fez isso por um valor ligeiramente superior à indenização pela parte expropriada. Um avaliador encarregado de uma desapropriação parcial no Quênia deve, portanto, avaliar o saldo como uma questão distinta, antes e depois, e indicar como a desapropriação o afetou: com base nisso, um resíduo que ainda possa ser utilizado pode, mesmo assim, ter perdido metade de seu valor, e essa perda é indenizável. O valor da indenização por perturbação é previsto em lei e abrangente, e deve ser apresentado como uma rubrica separada, em vez de ser incorporado ao valor do terreno. E o caso " *Mulu*" serve como lembrete de que uma reclamação por subavaliação é uma questão de prova: ela foi indeferida por falta de provas, não porque o Tribunal tenha considerado os valores corretos.

Fontes de — Boletim Oficial do Quênia (leia em inglês): *Tudor Creek*, https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04; *Msangha*, https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14; *Mulu*, https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/202/eng@2025-12-02; Tribunal de Meio Ambiente e Terras, Machakos, https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12/source.pdf; Índice do Tribunal, https://new.kenyalaw.org/judgments/KELAT/2025; Transferência de propriedade em Voi, https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4690/eng@2026-07-23/source.pdf; *Criticos*, https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/3529/eng@2026-06-11; *Cirtex*, https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2859/eng@2026-05-14. Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019* (comentário): https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf.

O ano do Tribunal de Expropriação de Terras. O Tribunal de Expropriação de Terras do Quênia publicou mais decisões de indenização no período de 2025–26 do que qualquer outro órgão africano, todas em texto oficial, e elas formam uma doutrina coerente.

A data constitui a notificação, e a valorização não é recuperada: *Kigathi v KeNHA* . [2025] KELAT 193, 29 de setembro de 2025. Uma indenização de Kshs 38.997.000 concedida em 2021 foi paga com quatro anos de atraso; o pedido de nova avaliação para refletir a valorização ocorrida nesse intervalo foi indeferido. A indenização é fixada no valor vigente na data da publicação do edital de intenção de expropriação. O atraso é indenizado, se for o caso, por juros — e o pedido de juros foi indeferido com base nos fatos.

***Mungai v NLC* aproximadamente 22 milhões de xelins quenianos — valor atual de 2025** , sem dados comparáveis e sem a dedução legal de 15% — foi rejeitada, e o valor da Comissão, baseado em dados comparáveis e ajustes, de Kshs 16.248.555, conforme publicado no Diário Oficial de 2021, foi mantido. *Pentagon Communications* [2025] KELAT 181: as avaliações privadas de Kshs 24 milhões em 2016 e de cerca de 27 milhões de xelins quenianos em 2024 não cumpriram o ônus de contestar o avaliador do governo. *Kiema* [2025] KELAT 169: um requerente que conteste o valor das benfeitorias deve detalhar e comprovar cada item. O padrão é uniforme — um mero valor concorrente não constitui prova contra o valor oficial; um erro comprovado no método oficial, sim.

Decisão sobre aquisição ilegal publicada na íntegra: *Tudor Creek v NLC* . [2025] KELAT 182, 4 de setembro de 2025, está reproduzida na íntegra acima.

Uma taxa adotada e, em seguida, aplicada na propriedade vizinha: *Msangha* e *Lenjo* . [2026] KELAT 3, relatado acima, adotou a taxa revisada pela Comissão de aproximadamente 1.500.000 Kshs por acre; [2026] KELAT 7, um mês depois, aplicou a mesma taxa à parcela adjacente — terreno Kshs 560.422,80, benfeitorias Kshs 7.000, 15% de perturbação, Kshs 652.536. Uma taxa unitária encontrada em uma referência que se torna a comparável para a seguinte é como um tribunal estabelece um precedente; é também como um erro se propaga, e a segunda decisão não reexamina a primeira.

Notas breves. *Carlisle Development* [2025] KELAT 75: Kshs 712.380.000 por 7,596 hectares, com juros desde a aquisição de 2014 e indenização geral de Kshs 1.000.000 por acre. *KeNHA v Igainya* [2026] KEELC 2771 está relatado acima. *Salim v NLC* [2026] KECA 749: um recurso de Kshs 29.275.130 contra uma avaliação dos proprietários de aproximadamente 62 milhões de xelins quenianos foi indeferido por uma questão de formalidade, tendo o Tribunal de Apelação se recusado a pronunciar-se sobre a adequação. Não foi encontrada nenhuma decisão dos anos 2025–26 que aplicasse o índice de valor da terra para fixar um valor; ela é citada, mas não utilizada.

Implicações para os avaliadores. O tribunal queniano conseguiu, em dois anos, o que as legislações latino-americanas e europeias descrevem, mas raramente demonstram: um conjunto prático de decisões sobre o ônus, a data e o método. Sua regra sobre avaliações privadas é a mais rigorosa nesta pesquisa — um valor sem imóveis comparáveis, sem a margem de tolerância prevista na lei e na data incorreta não é apenas desconsiderado, mas sim totalmente excluído como prova.

Fonte — Todas as informações foram lidas nos textos oficiais sobre a legislação do Quênia — Kigathi: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/193/eng@2025-09-29`; Mungai: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/188/eng@2025-10-27`; Pentagon: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/181/eng@2025-08-25`; Kiema: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/169/eng@2025-05-08`; Tudor Creek: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04`; Msangha: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14`; Lenjo: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/7/eng@2026-02-02`; Carlisle: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/75/eng@2025-02-07`; Igainya: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12`; Salim: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2026/749/eng@2026-04-10`.

República Democrática do Congo — a mesma premissa, a conclusão oposta

Lei 73-021, de 20 de julho de 1973, e a propriedade do solo. O regime geral dos bens, terras e imóveis, conforme alterado pela Lei 80-008, de 18 de julho de 1980 , dispõe, no artigo 53, que o solo é *imóvel exclusivo, inalienável e imprescritível do Estado* — sendo "imprescritível" sinônimo de "não sujeito à prescrição" , o prazo de prescrição do Direito Civil, de modo que nenhum lapso de tempo ou posse adversa pode privar o Estado desse direito. Os particulares detêm direitos de usufruto, não de propriedade sobre os terrenos. O artigo 54 divide o patrimônio fundiário do Estado em domínio público e privado . O principal direito privado é o direito de posse natural (*concession perpétuelle*) , que o Estado reconhece a uma pessoa física de nacionalidade congolesa, conferindo-lhe o gozo por tempo indeterminado da posse , desde que as condições legais sejam cumpridas. A reforma não é mais um projeto de lei: a Lei n.º 25/062 foi aprovada pela Assembleia Nacional em 14 de dezembro de 2025 e data de 30 de dezembro de 2025; portanto, o quadro legal de 1973 aqui descrito deve ser interpretado à luz dessa lei. Uma portaria ministerial de 20 de abril de 2026 (n.º 116/CAB/MIN/AFF.FONC/ONM/jna/2026) declarou, desde então, 43.159 hectares em Kia Mona / Maluku como de utilidade pública, com indenização a ser feita de acordo com o procedimento da nova lei — o primeiro teste substancial da mesma, e que ainda não produziu nenhuma avaliação publicada.

Lei 77-001, de 22 de fevereiro de 1977, sobre desapropriação por motivo de utilidade pública. A Lei de 1977 atua em conjunto com a Lei de 1973 para determinar quais direitos imobiliários podem ser desapropriados. O Artigo 18 estabelece tanto a medida quanto a data: a indenização "deve êser calculadaécom base no valor do bem à a data da sentença que decidir sobre a régularidadeé do processoé" — o valor do imóvel na data da sentença sobre a regularidade do processo. Deve ser paga antes do registro da transferência e no prazo de quatro meses a partir da sentença que fixa as indenizações; caso contrário, o expropriado poderá ajuizar ação para anular a desapropriação. Quando as partes discordam, o expropriado é intimado a comparecer perante os tribunais, que verificam a regularidade do procedimento administrativo e fixam a indenização; o tribunal ouve as partes e, quando apropriado, os peritos, e, nos termos do artigo 17, decide sobre o valor *no prazo de um mês* a partir dessa audiência. (A fórmula "justo e prévio" pertence à Constituição, não a esta Lei, e a Lei não utiliza a expressão "valor real".) O comentário observa que a garantia nem sempre é respeitada na prática.

Implicações para os avaliadores. A comparação com a Nigéria é o ponto central desta postagem, e ela é instrutiva justamente porque as duas jurisdições partem da mesma premissa e chegam a conclusões opostas.

Ambos atribuem a propriedade do próprio terreno ao Estado, de modo que um detentor privado tem um direito de uso, e não de propriedade, sobre o solo. A Nigéria tira disso a conclusão de que o valor do terreno não é passível de indenização alguma e limita o direito de indenização às benfeitorias não amortizadas, avaliadas pelo custo de reposição depreciado. A legislação congolesa chega à conclusão oposta: a indenização é calculada com base no valor do imóvel, o que constitui um critério de avaliação, e não uma fórmula, e deve ser paga antes do registro da transferência. A propriedade estatal do solo, em outras palavras, não implica que o direito do titular não tenha nenhum valor — o que ela determina é que o direito a ser avaliado é a concessão, e não a propriedade plena, o que se trata de uma questão de identificar o imóvel objeto da avaliação, e não de extingui-lo.

Dois outros aspectos merecem destaque. A exigência de pagamento antes do registro, no prazo de quatro meses e sob pena de anulação, impede a prática de "receber primeiro e pagar depois", em vez de corrigir suas consequências posteriormente. E o prazo de um mês para a decisão do tribunal é uma restrição processual que determina a rapidez da *decisão*, e não do *pagamento*, e tem uma consequência prática óbvia para o perito, cujo laudo deve estar pronto e compreensível dentro de um cronograma que não permite uma reconciliação demorada de laudos conflitantes.

Nota de verificação. Os artigos 17 e 18 da Lei de 1977 foram lidos em francês no texto citado abaixo, uma transcrição de um site de informação jurídica e não do Jornal Oficial. A reforma de 2025 é um caso à parte: a página do ministério confirma apenas que a Assembleia Nacional a aprovou em 14 de dezembro de 2025, e o número da lei, sua data de 30 de dezembro de 2025 e a portaria ministerial de 20 de abril de 2026, indicados acima, são apresentados conforme relatado, sem fonte. Nenhuma decisão de um tribunal congolês foi consultada, e o comentário de que as garantias são observadas de forma desigual na prática é relatado, mas não verificado.

Fontes do — Lei 77-001, de 22 de févro de 1977, sobre a desapropriação por motivo de utilidée pública, texto completo (leia em francês): `https://www.leganet.cd/Legislation/Droit%20administratif/Urbanismevoiries/Div/L.77.001.22.02.1977.htm`; cópia da FAOLEX: `https://faolex.fao.org/docs/pdf/cng65882.pdf`; aprovação da lei de reforma de 2025, Ministério dos Assuntos Fundiários (leia em francês): `https://www.affairesfoncieres.gouv.cd/actualites/lassemblee-nationale-adopte-le-projet-de-loi-de-reforme-fonciere`. Nenhuma decisão congolesa que determine indenização foi consultada. As questões fundiárias congolesas de 2025–26 acessíveis em fontes abertas — as parcelas da sucessão Ngatshie em Kinshasa-Gombe, o edifício Lito Moboti e os sessenta e dois processos de espoliação encaminhados ao Ministério Público em agosto de 2026 — referem-se à execução de títulos e a encaminhamentos criminais, nenhum deles constituindo uma sentença fundamentada que fixe um valor.

Nota de verificação. As decisões publicadas pela Corte de Cassação do Congo de 2025–26 — sete, na coleção Juricaf — estão todas no registro criminal; o arquivo de Direito do banco de dados jurídico nacional termina em 2020. Nenhuma decisão de desapropriação desse período foi publicada.

Angola — uma fórmula legal e um padrão de mercado sem casos relatados

Lei 1/21 e o padrão de indenização. A indenização por desapropriação é regida pela Lei 1/21, de 7 de janeiro de 2021, que estabelece que o valor da indenização corresponde ao valor do mercado atual, determinado pela utilização econômica real ou normal do imóvel na data da declaração de utilidade pública . A avaliação deve levar em conta o terreno juntamente com o custo das construções nele existentes, as vendas de imóveis vizinhos, os preços de compra anteriores e as avaliações fiscais;

a tarefa é reservada aos avaliadores do registro cadastral. Os litígios são encaminhados ao *Tribunal de Comarca* ou à arbitragem.

Decreto Presidencial 147/25 — uma fórmula, não uma decisão judicial. Para a alienação de moradias do Estado apreendidas, construídas ou adquiridas por meio de 2008, o Decreto Presidencial n.º 147/25, de 30 de julho de 2025, estabelece o preço de venda de forma aritmética:

$$V_a \;=\; V_b \times A_c \times C_l \times C_a \times C_s$$

— um valor-base multiplicado pela área útil e por coeficientes relativos à localização, à idade e ao estado de conservação, além de outros fatores. Trata-se de um preço administrativo , não de uma avaliação do mercado, e é o instrumento de avaliação operacional para essas alienações.

Implicações para os avaliadores. Angola apresenta os dois regimes em paralelo, e a distinção é de natureza prática. A Lei n.º 1/21 é um padrão de valor de mercado com uma lista convencional de elementos probatórios — vendas comparáveis, preços anteriores, custo das benfeitorias. O Decreto n.º 147/25 substitui inteiramente esse julgamento por uma fórmula de coeficientes. Um avaliador solicitado a determinar "o valor" de um imóvel angolano em questão deve primeiro estabelecer em qual dos dois regimes se enquadra a transação, pois eles não produzirão o mesmo valor e apenas um deles admite, de fato, provas comparáveis.

Benguela — um direito de superfície que sobreviveu à falta de uso e uma indenização negada por falta de provas. Em uma *acórdão* de 27 de novembro de 2025, o Tribunal da Relação de Benguela (Processo n.º 21/2025) decidiu que um direito de superfície sobre uma de 13,95 hectares, concedido em 2017 e registrado em 2018, *não* havia sido extinto pelo fato de o titular não ter dado uso efetivo ao terreno. A caducidade por falta de uso não é automática: deve ser declarada pela autoridade concedente nos termos do artigo 190 do Regulamento da Lei Fundiária, e nenhuma declaração desse tipo havia sido feita; portanto, o direito "manteve-se na esfera jurí" do titular. Ambos os recursos foram negados e a sentença de primeira instância foi mantida — a operadora de telecomunicações cuja antena estava instalada no terreno desde 2007 deve devolvê-la. O pedido do titular de indenização no valor de Kz 10 milhões pelos anos de privação foi indeferido por outro motivo: o dano e seu nexo de causalidade nunca foram especificados nem comprovados (Código Civil, art. 563).

Implicações para os avaliadores. Este é o resultado específico para Angola que, de outra forma, faltaria nesta seção, e ele determina duas coisas. Um direito decorrente de concessão subsiste mesmo em caso de não uso até que a administração o declare formalmente caducado; portanto, permanece um interesse indenizável a ser avaliado; uma avaliação angolana deve ainda ter como ponto de partida a condição do direito — concedido, registrado, utilizado e se alguma caducidade foi declarada — antes de se basear no terreno. E uma ação por privação de uso não prospera sem prova da perda: o período de privação não significa nada, a menos que alguém tenha avaliado o que foi perdido nesse período.

Nota de verificação. Não foi localizado nenhum parecer angolano de 2025–26 que estabelecesse um *ç justiciário* sobre uma desapropriação; a decisão de Benguela recusa a indenização, em vez de fixá-la. O Acórdão 963/2025 do Tribunal Constitucional, de 12 de fevereiro de 2025, sustenta, na mesma linha, que a construção de uma casa em terreno pertencente ao domínio privado do Estado não cria, por si só, um direito de propriedade privada protegido constitucionalmente — uma proposição com consequências óbvias para qualquer reivindicação fundamentada em benfeitorias não amortizadas, embora, mais uma vez, nenhum valor tenha sido determinado. Duas outras decisões do Tribunal

Constitucional definem interesses em vez de valores e são mencionadas em uma linha: Acórdão 999/2025 (4 de junho de 2025) trata a casa na ruptura de uma união de fato como coposse e copropriedade, rejeitando uma reivindicação de título exclusivo, e Acórdão 1081/2026 restabelece a varanda e o corredor de um edifício em regime de propriedade horizontal aos seus proprietários registrados (https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-999-2025; https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n-%C2%BA-1081-2026/). A ação pendente no ICSID *Machado v Angola*, na qual o perito do requerente estimou o valor de mercado de quatro turbinas em US$128,4 milhões nas supostas datas de desapropriação contra US$157,7 milhões em 31 de julho de 2025, trata-se de uma avaliação de equipamentos em uma ação de investimento, não de terrenos, e é registrada apenas para ilustrar esse contraste.

Fontes do — Lei n.º 1/21 (leida em português): https://lex.ao/docs/assembleia-nacional/2021/lei-n-o-1-21-de-07-de-janeiro/; Decreto Presidencial n.º 147/25 (português): https://lex.ao/docs/presidente-da-republica/2025/decreto-presidencial-n-o-147-25-de-30-de-julho/; *Machado v Angola*, petição inicial (inglês): https://jusmundi.com/en/document/pdf/other/en-ricardo-filomeno-duarte-ventura-leitao-machado-v-republic-of-angola-statement-of-claim-thursday-11th-september-2025; Tribunal de Relação de Benguela, *acórdão* de 27 de novembro de 2025, PDF oficial (leia em português): https://tribunaldarelacaodebenguela.ao/storage/uploads/acordaos/01KJ7HRGBVP4NNHFH3S26EWNTK.pdf; Tribunal Constitucional, Acórdão 963/2025 (português): https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-963-2025/.

Nota de verificação. Todas as 177 decisões do Tribunal Constitucional de 2025–26 foram digitalizadas. Quatro dizem respeito a imóveis —órdãos 973/2025, 1017/2025, 1107/2026 e 1116/2026, sobre registro de confisco, uma ação em Huambo para recuperação de imóveis (*reivindicação*) com indenização de $27.500 dólares americanos, bens imóveis de emigrantes e um suposto ato de desapropriação inexistente — e nenhum deles determina valor ou método. O Tribunal Supremo não registra nenhuma decisão civil do período sobre desapropriação, e o Diário Oficial estava inacessível.

Etiópia — a fórmula, o parâmetro de referência do arrendamento e o que uma proibição vale

Regulamento 472/2020 e as fórmulas de indenização. Os avaliadores etíopes responsáveis pela avaliação das indenizações por propriedades desapropriadas trabalham com base nas fórmulas estabelecidas pelo Regulamento 472/2020. O registro publicado de 2025–26 não constitui uma fundamentação de recurso sobre essas fórmulas, mas uma evidência empírica sobre seus resultados.

Hawassa — o déficit constatado. Um estudo publicado na revista *Survey Review* em 2026, com trabalho de campo realizado até janeiro de 2026, registra que 85,5% das famílias desapropriadas na cidade de Hawassa relataram que a indenização não correspondia ao valor de suas perdas, sendo que a adequação da indenização se correlacionava com a distância até os serviços, atrasos no pagamento, educação e interrupção das atividades comerciais. Trata-se de uma pesquisa, não de um julgamento, e é apresentada como tal.

Adis Abeba — um parâmetro aplicado retroativamente. Entre janeiro e março de 2026, a cidade exigiu novas condições de locação de cerca de ETB 4.541 por metro quadrado em contratos já em vigor, sob ameaça de leilão ou apreensão. A objeção levantada pelos profissionais é que as revisões do valor de referência nos termos da Proclamação n.º 721/2011 regem novas concessões e não se aplicam retroativamente a um contrato de locação de 2010. Trata-se de uma controvérsia sobre a data em que um valor é fixado e sobre a não retroatividade, e, até o momento, a questão permanecia

em aberto: a reportagem registra as objeções dos especialistas e um apelo por esclarecimento federal, e não por litígio.

Akgü n — uma proibição considerada como custo irrecuperável. Em uma sentença divulgada em março de 2026, um tribunal de Haia não constatou a desapropriação de terrenos na zona industrial, aceitando a justificativa de proteção do reservatório para a restrição, mas constatou uma violação do tratamento justo e equitativo. Concedeu cerca de US$ 14 milhões — custos irrecuperáveis com juros de 6% a partir de 2015, mais custas — contra um pedido de indenização de cerca de US$ 500 milhões.

Implicações para os avaliadores. A medida do caso Akgün é o ponto que vale a pena destacar. Nos casos em que uma proibição de uso do solo não foi tratada como uma expropriação, o tribunal não avaliou o terreno de forma residual, como se o uso proibido estivesse disponível; ele avaliou o que realmente havia sido gasto. A diferença entre os US$14 milhões concedidos e os US$500 milhões reivindicados é quase inteiramente a diferença entre uma avaliação com base nos custos irrecuperáveis e uma avaliação com base no valor residual do mesmo terreno restrito.

Nota de verificação. Quase nenhum parecer de avaliação de segunda instância etíope do período de 2025–26 foi publicado em inglês. Esta entrada baseia-se em um regulamento, uma pesquisa revisada por pares, reportagens da época sobre um conflito administrativo e uma sentença arbitral. Não é indicado nenhum valor decidido no âmbito nacional.

Fontes do — Estudo de indenização de Hawassa, *Survey Review* (em inglês): `https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00396265.2026.2622114`; reajuste de aluguel em Adis Abeba, *Capital Ethiopia* (em inglês): `https://capitalethiopia.com/2026/03/15/real-estate-lease-price-hikes-erode-investor-confidence-in-ethiopia/`; *Akgün v Ethiopia*, decisão final (em inglês): `https://jusmundi.com/en/document/decision/en-akgun-insaat-makina-sanayii-ve-dis-ticaret-ltd-sti-v-federal-democratic-republic-of-ethiopia-final-award-save-as-to-costs-friday-29th-august-2025`; reportagem, *Addis Fortune*: `https://addisfortune.news/ethiopia-wins-in-the-hague-but-not-without-a-bill`.

Nota de verificação. Não foi possível localizar nenhuma decisão de cassação do Supremo Tribunal Federal de 2025–26 sobre indenização nos termos da Proclamação nº 1161/2019 (desapropriação de propriedades rurais para fins públicos, indenização e reassentamento): o site do tribunal fica travado, e o único site espelho contém volumes em em amárico, sem data, sem nenhuma entrada verificável referente ao período.

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.

África do Sul — lista de avaliação declarada inválida: *Property Park v Lesedi* . Tribunal Superior de Gauteng, 24 de fevereiro de 2026. A lista de avaliação geral do município para o período 2024–2029 foi declarada ilegal por incumprimento substancial das disposições relativas à divulgação pública e às objeções previstas na Lei de Imposto Predial Municipal; a declaração foi suspensa por seis meses, e os impostos cobrados dos requerentes para o ano de 2024/25 foram anulados para recálculo. A única sentença sul-africana desse período que este departamento leu na íntegra, a partir de uma cópia digitalizada hospedada pelo conselho dos avaliadores imobiliários.

África do Sul — a comissão de apelação que não levou em consideração os peritos: *Liberty Group v Valuation Appeal Board* . [2025] ZAGPJHC 2023, 8 de julho de 2025. A aceitação acrítica pela Comissão do avaliador municipal, o uso de informações sobre arrendamentos não registrados e a omissão em avaliar os laudos dos peritos concorrentes tornaram sua avaliação irracional e passível de revisão. Um órgão de apelação que adota o valor de uma das partes sem explicar por que o da outra estava errado não tomou nenhuma decisão.

Quênia — Cerca de 17,4 bilhões de xelins quenianos em taxas imobiliárias, não exigíveis: *Tata Chemicals Magadi v Kajiado County.* [2025] KECA 1721, 24 de outubro de 2025. Uma cobrança de cerca de 17.448.485.646 xelins quenianos em impostos fundiários foi considerada inexequível, pois os impostos não haviam sido determinados em conformidade com a Lei de Tributação Imobiliária e a Lei de Avaliação para Tributação Imobiliária. No processo *Kilindini Warehouse v Mombasa County* [2026] KEELC 4324, um aumento unilateral de Kshs 743.400 para Kshs 1.858.500 foi anulado com base no mesmo fundamento, e um reembolso foi determinado. Os tribunais quenianos estão fiscalizando a lista de avaliação como uma pré-condição para a cobrança do imposto, que é onde um recurso de avaliação tem maior peso e é menos frequentemente interposto.

Fonte — Property Park, PDF da sentença publicada no SACPVP: `https://www.sacpvp.co.za/legal/Case%20law.%20Rates.%20Gauteng%20High%20Court.%20Lesedi.%20Validty%20of%20valuation%20roll.%20non%20compliance.%202026.pdf`; Liberty (resumo): `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2023/eng@2025-07-08`; Tata Chemicals: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1721/eng@2025-10-24`; Kilindini: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4324/eng@2026-07-09`.

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.

África do Sul — o preço mínimo, definido e redefinido. A Regra 46A exige que o tribunal considere um preço mínimo antes que um imóvel seja vendido em execução hipotecária, e as decisões de 2025–26 mostram que a regra funciona nos dois sentidos. Os preços mínimos foram reduzidos nos casos em que os atrasos no pagamento de taxas estavam consumindo o patrimônio líquido (*Standard Bank v Mabasa* [2025] ZAGPPHC 2111) ou após um leilão malsucedido (*Absa v De Heus* [2025] ZAGPPHC 2240); e, em um caso, foi anulada para permitir uma venda sem preço mínimo. Mas em *Absa v Kgwele* [2026] ZAGPPHC 504, a execução foi recusada porque o laudo de avaliação apresentava falhas nos termos da Lei da Profissão de Avaliadores Imobiliários; em *Nedbank v Pitt* [2025] ZAGPJHC 2016, treze pedidos foram indeferidos por falta de novas avaliações juramentadas, e os profissionais foram encaminhados aos seus órgãos reguladores; e *FirstRand v Mochesane* [2026] ZAFSHC 385 considerou uma avaliação juramentada desejável, mas não um requisito absoluto. Todos os casos extraídos das notas de cabeçalho.

Quênia — o valor na data da venda: *Housing Finance v Kimeriah* . [2025] KECA 1215, 4 de julho de 2025. Uma indenização de 150 milhões de xelins quenianos por uma venda indevida pelo credor hipotecário foi anulada: o prejuízo é calculado com base no valor na data da venda, e não na data do julgamento, levando-se em conta os desenvolvimentos posteriores. *Feast Foods v Kenya Development Corporation* [2026] KEHC 3774 anulou um leilão realizado com base em uma avaliação sem data (valor de mercado de 295 milhões de xelins quenianos, valor de venda forçada de 221,25 milhões de xelins quenianos) e exigiu "uma avaliação adequada que refletisse o melhor

preço razoavelmente obtenível no momento da venda"; a parte que contesta uma avaliação tem o ônus de fazê-lo com base em princípios de avaliação reconhecidos.

Fonte — Resumos de casos sul-africanos na LawLibrary: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2025/2111/eng@2025-07-31`; `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2026/504/eng@2026-04-29`; `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2016/eng@2025-07-09`; `https://lawlibrary.org.za/akn/za-fs/judgment/zafshc/2026/385/eng@2026-08-20`; Kimeriah: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1215/eng@2025-07-04`; Feast Foods: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/3774/eng@2026-03-23`.

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.

Uma ação que foi indeferida: *Equity Bank v Metrocosmo* . [2025] KEHC 9183, 27 de junho de 2025. A ação por negligência movida por um banco contra um avaliador foi indeferida: não havia provas de que a avaliação estivesse abaixo dos padrões profissionais ou tivesse causado o prejuízo, os avaliadores posteriores que apresentaram opiniões contraditórias não tiveram o depoimento solicitado, e os credores são responsáveis por sua própria avaliação de crédito.

Implicações para os avaliadores. O artigo *Metrocosmo* expõe a parte defensiva da lei sobre negligência do avaliador de uma forma que um avaliador possa utilizar. O padrão é a margem profissional, e ela deve ser comprovada por meio de evidências do que outros avaliadores constataram, não apenas com base na perda do credor. E, nos casos em que o credor não realizou uma avaliação própria, o relatório do avaliador não pode ser considerado como base exclusiva para a decisão.

Nota de verificação. O conselho de avaliadores da África do Sul não publica decisões disciplinares, e não foi encontrada nenhuma sentença de 2025–26 contra um avaliador sul-africano; os casos mais próximos são pedidos de execução indiferidos devido a relatórios de avaliação com falhas, relatados na seção *"Empréstimos"* acima. O próprio Conselho de Registro de Avaliadores do Quênia esteve na Justiça (*Kihoro v VRB* [2025] KEHC 1881, uma suspensão de um cancelamento de registro). Os sites dos órgãos reguladores da Nigéria recusaram o acesso.

Fonte — Metrocosmo: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/9183/eng@2025-06-27`; Kihoro: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/1881/eng@2025-02-06`. Textos oficiais.

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.

África do Sul — a avaliação na data do divórcio e o imposto que não precisa ser deduzido: *S L M v H A C.* [2025] ZAGPJHC 1998, 19 de junho de 2025. Uma avaliação pericial na data do divórcio rege a equalização do acúmulo, e o imposto especulativo futuro sobre ativos ainda não vendidos não precisa ser deduzido dela. Apenas nota de cabeçalho. No caso " *N S v R S*" [2025] ZAKZDHC 99, a propriedade conjunta foi extinta por meio de uma venda sujeita a uma reserva de R5 milhões ou à compra da metade da participação por R3 milhões.

Quênia — avaliada e, em seguida, resgatada ou vendida. O padrão queniano é consistente em cinco decisões de 2025: os imóveis conjugais são divididos igualmente, avaliados por um avaliador conjunto ou pelo governo, e um dos cônjuges resgata a parte do outro por esse valor dentro de um prazo determinado; caso contrário, os imóveis são vendidos. No caso " *Trompell v Titus*" [2025] KEELC 5831, o valor foi de Kshs 26.000.000, conforme avaliação do Avaliador Imobiliário do Governo; no caso " *Opondo v Odebero*" [2025] KEHC 4562, foi mantida uma avaliação aprovada pelo tribunal no valor de 103.500.000 Kshs; no caso *TOL v CMM* [2025] KEHC 3582, a avaliação deveria ser "no estado em que se encontra", incluindo benfeitorias. Quando o avaliador é designado pelo governo, a disputa entre as partes sobre o valor praticamente desaparece — o que é exatamente o objetivo.

Fonte — S L M: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/1998/eng@2025-06-19` (nota introdutória); Trompell: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/5831/eng@2025-07-30`; Opondo: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/4562/eng@2025-04-08`; TOL: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/3582/eng@2025-03-17`.

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.

Quênia — a responsabilidade do administrador corresponde ao valor atual. No caso *Estate of Ann Njeri Gichuru* [2025] KEHC 15338, um administrador que vendeu bens do espólio sem autorização foi considerado pessoalmente responsável, sendo o valor de referência o valor de mercado *atual* de dois imóveis em Nairóbi, conforme determinado por um único avaliador conjunto — e não o preço obtido na venda não autorizada. No caso *Wairima v Wairima* [2025] KEHC 19720, a avaliação do Ministério das Terras (aproximadamente 1.000.000 de Kshs para o terreno e 540.000 de Kshs para as benfeitorias) foi considerada preferível à do condado (aproximadamente 1.800.000 de Kshs e 400.000 de Kshs), e Kshs 1.200.000 foram confirmados como valor a ser pago aos beneficiários. Outras duas propriedades foram sujeitas a avaliação independente registrada pelo valor de mercado. Não foi encontrada nenhuma referência na África do Sul sobre a avaliação de bens imóveis de herança.

Fonte — Gichuru: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/15338/eng@2025-10-31`; Wairima: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/19720/eng@2025-06-12`. 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.

África do Sul — valor justo sob sanções e aquisição de uma sociedade de capital fechado. No caso *Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings* [2026] ZASCA 101 , o Supremo Tribunal de Apelação determinou que as ações de uma minoria em uma holding hoteleira fossem recompradas pelo valor justo, estando as ações congeladas em virtude de sanções e a recompra sujeita a autorização ministerial — valor justo, em um caso em que não poderia existir mercado. No caso *Gray v Ferrier* [2025] ZAWCHC 558, a participação de um sócio foi avaliada em R1.075.000, levando-se em consideração fatores de empoderamento e contribuição . *Van Wyk v Lategan* [2026] ZAGPJHC

783 determinou que um trust comprasse a metade da participação de um trust co-proprietário pelo valor de mercado, em vez de forçar uma venda. Todas as notas de cabeçalho.

Quênia — o coproprietário e o aluguel desde 1997. [2026] KEELC 4093, 2 de julho de 2026. Foi ordenada a compra da participação de um coproprietário com base no valor de mercado atual apurado por um único avaliador independente, levando em conta a renda auferida desde 1997. Não foi encontrada nenhuma avaliação de compra por opressão referente a esse período.

Fonte — Swanvest: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/101/eng@2026-07-21`; Gray: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2025/558/eng@2025-08-26`; Van Wyk: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2026/783/eng@2026-03-03`; Tonui: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4093/eng@2026-07-02`.

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.

Quênia — a indenização corresponde ao valor no momento do sinistro, e não no início da apólice: *APA Insurance v Britind* . [2025] KECA 1602, 3 de outubro de 2025. O Tribunal de Apelação calculou a indenização com base no valor dos itens segurados no momento do sinistro, e não na avaliação inicial realizada dois meses antes, e reduziu os danos especiais para Kshs 58.608.224 — danos ao edifício Kshs 35.130.575. No caso " *Mombasa Cement v Kenindia Assurance* " [2026] KEHC 12926, um silo de mistura que desabou estava coberto com base no custo de reposição, nos termos de uma apólice de máquinas com um valor segurado de Kshs 3 bilhões: Kshs 664.767.843 para o silo e Kshs 982.434.033 por lucros cessantes, totalizando Kshs 1.647.201.876.

Quênia — diminuição ou restabelecimento, não ambos. O Tribunal de Energia e Petróleo, no caso *Gatonye v KPLC* [2025] KEET 20 determinou que a indenização por servidão deve refletir a diminuição no valor da parcela afetada, comprovada por avaliação profissional, sendo de aproximadamente 1.500.000 Kshs por invasão contínua. No Environment and Land Court, o critério para a invasão é reafirmado como "o valor da diminuição do valor ou o custo de restauração do terreno, e não ambos" — *Njuguna v SS Mehta* [2025] KEELC 18613, tratando um pedido de restituição como duplicado dos Kshs 12.000.000 a título de danos gerais.

Nota de verificação. Não foi encontrada nenhuma decisão sul-africana de 2025–26 sobre reintegração mediante indenização, subseguro ou subsidência mineira; *Capital Propfund v UPL* [2026] ZAKZPHC 61 sustenta apenas que uma ação delitual por contaminação é admissível, na fase de alegações. Nada na Nigéria, na RDC, em Angola ou na Etiópia.

Fonte — APA: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1602/eng@2025-10-03`; Mombasa Cement: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/12926/eng@2026-08-12`; Gatonye: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keet/2025/20/eng@2025-05-15`; Njuguna: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/18613/eng@2025-12-11`. Textos oficiais.

Cobertura e status de conclusão

O que esta edição aborda, jurisdição por jurisdição, e o que será abordado nas próximas edições:

- **Nigéria — a questão constitucional**. A tensão entre o artigo 29 da Lei de Uso do Solo e a garantia constitucional da propriedade tem sido amplamente discutida nos tribunais e permanece sem solução neste caso. Quatro decisões de 2025–26 constam na seção nigeriana, mas nenhuma delas avalia a indenização: *Edu v Mobil* decide a que instância cabe tal reivindicação, *WinHomes* determina que isso ocorre em primeira instância, *Adebo* decide quando uma revogação prevalece mesmo com um aviso insuficiente, e *Onigbanko* concede uma medida de invasão após anular uma aquisição. Uma decisão nigeriana que efetivamente quantifique benfeitorias não amortizadas nos termos do artigo 29 ainda é a principal prioridade prioridade do departamento.

- **Quênia — o índice**. O Tribunal de Expropriação de Terras é analisado: cerca de dez de suas decisões de 2025–26 e uma decisão do Environment and Land Court que anula uma sentença do Tribunal estão transcritas acima, conforme publicadas no diário oficial. O que ainda não foi examinado é o próprio índice de valor fundiário — como ele é elaborado e que margem resta para evidências de mercado nos casos em que o índice prevalece. Essa é uma questão sobre o índice, e não sobre qualquer imóvel específico, e é o próximo alvo do departamento no Quênia .

- **República Democrática do Congo — a jurisprudência e a reforma de 2025**. Nenhuma decisão congolesa foi consultada, e a lei de reforma aprovada pela Assembleia Nacional em 14 de dezembro de 2025 precisa ser analisada, assim que seu texto estiver disponível, à luz da estrutura de 1973 descrito acima.

- **África do Sul — a jurisprudência**. Nenhuma decisão aplica o § 12(1) da Lei de 2024, que não está em vigor; *NAD Property*, *Poti* e *Shah* acima foram decididos com base na lei anterior e são relatados a partir dos resumos. A questão relevante é como os tribunais irão ponderar as circunstâncias enumeradas na Lei de 2024 entre si.

- **Angola — a jurisprudência *justipreço*.** O trecho acima menciona a Lei n.º 1/21 e a fórmula do Decreto n.º 147/25. Nenhuma decisão de apelação angolana que fixasse um valor de indenização foi localizada em fontes abertas, e se os tribunais tratam a fórmula do decreto como substituindo o padrão legal do valor do mercado para alienações afetadas é uma questão que fica sem resposta aqui.

- **Etiópia — os autos de apelação**. A seção acima baseia-se em um regulamento, uma pesquisa e uma sentença arbitral. As decisões de apelação etíopes que aplicam o Regulamento n.º 472/2020 não são publicadas em inglês, e a disputa sobre a reavaliação de aluguéis em Adis Abeba ainda não havia sido decidida até o momento da publicação.

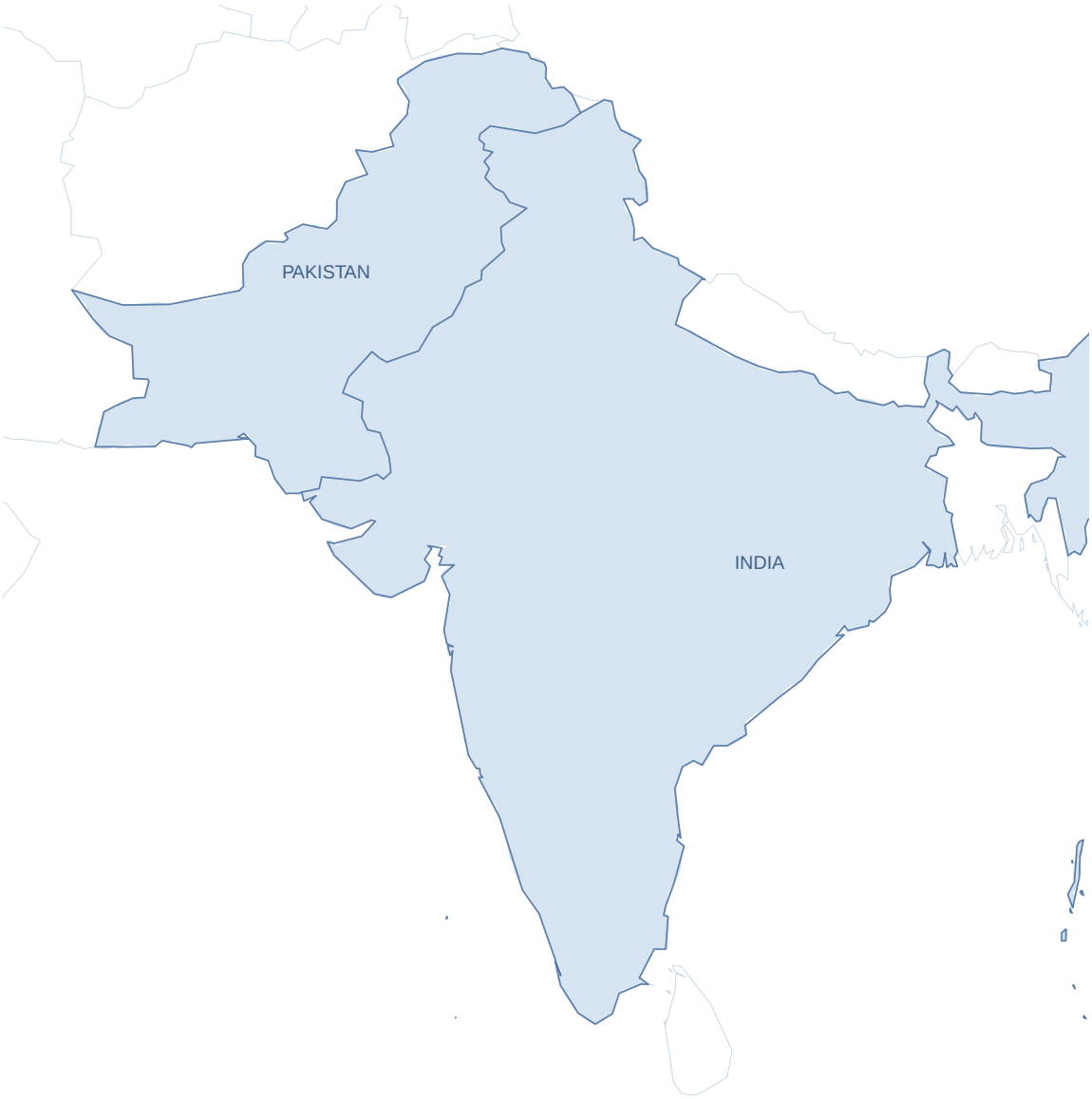
Casos judiciais recentes no Sul da Ásia: Índia, Paquistão

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/xrg09h80

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 edição *inicial* dedicada ao Sul da Ásia, abrangendo a Índia e o Paquistão. Assim como no levantamento sobre a Oceania nesta edição, uma edição inicial abrange um período mais extenso do que um único trimestre: ela aborda desenvolvimentos de importância prática contínua até o terceiro trimestre de 2026. As edições subsequentes serão atualizações trimestrais.

Os contextos abordados nesta edição são mencionados logo no início. A maior parte diz respeito à indenização por aquisição compulsória — de desapropriação, a tomada de imóveis privados pelo Estado, o que na prática norte-americana é chamado de "eminent domain" ou "condemnation" — em ambos os países, juntamente com uma avaliação indiana do imposto de selo e uma decisão indiana sobre posse em caso de título contestado. Seguem-se breves seções sobre a Índia que abordam

a avaliação subjacente a um leilão de um credor, a disciplina de um avaliador registrado, bens matrimoniais e avaliação de ações em uma aquisição total e em caso de insolvência. Cada seção dedicada a um país começa identificando seu próprio contexto; uma afirmação feita em um contexto não deve ser considerada válida em outro.

As fontes são as seguintes. Para a Índia, o portal de decisões da Suprema Corte da Índia (INSC) e citações neutras, nos casos em que o texto da decisão estava disponível, o portal de decisões do Tribunal Nacional de Direito Societário e, nos demais casos, publicações jurídicas em inglês (LiveLaw e resumos profissionais), conforme indicado no momento da consulta. No caso do Paquistão, o site da Suprema Corte estava indisponível; o relato baseia-se em reportagens da imprensa e, para uma decisão, em uma cópia não oficial da sentença. Quando uma decisão foi lida apenas em descrições secundárias, isso é indicado.

Todas as fontes desta edição foram lidas em inglês, o idioma dos tribunais superiores de ambos os países; não houve tradução. Os dois parágrafos a seguir descrevem a prática do departamento em relação a materiais lidos em outro idioma. Eles se aplicam a toda a edição e são mantidos aqui para as edições traduzidas, mas nenhum item desta edição se enquadra nessas regras.

Proveniência e tradução automática. Quando uma decisão ou documento incluído nesta pesquisa foi lido em um idioma diferente do inglês, foi lido por meio de tradução automática, e isso é divulgado no momento da consulta por meio de uma nota **de fonte** que indica a publicação no idioma original e um link para ela. Há duas razões. A primeira é a transparência: uma tradução automática de uma decisão judicial não é a decisão em si, e um leitor que esteja avaliando se deve confiar em uma proposição deve saber como ela chegou a esta página. A segunda é de natureza operacional. Esta revista publica edições traduzidas, incluindo uma edição em árabe e edições em japonês, coreano e chinês. Uma edição traduzida que reconvertisse nosso inglês para o idioma em que o texto original foi escrito resultaria na soma de duas traduções, em vez de reverter uma. O link mantido permite que cada edição se baseie no original, que é a única versão que possui autoridade.

Não há texto concorrente no idioma original. Uma consequência da prática acima precisa ser deixada bem clara, pois ela determina como as edições traduzidas desta edição devem ser produzidas.

Tudo o que este departamento diz sobre uma decisão redigida em outro idioma é um *resumo próprio, redigido em inglês.* Não se trata de uma tradução do texto do tribunal e nunca deve ser apresentado como tal. Quando um termo técnico aparecer entre aspas, o termo original deve ser indicado ao lado, em sua grafia original ou por transliteração, e o original prevalece; o texto em inglês é uma explicação, não uma tradução da decisão.

A razão dessa insistência é um risco específico. Se uma edição no idioma de uma sentença analisada fosse produzida traduzindo este texto em inglês de volta para esse idioma, o resultado seria um segundo corpo de texto, no idioma da sentença original, descrevendo essa sentença com palavras que não são do tribunal. Um leitor não saberia dizer qual texto teria validade, e a revista teria criado essa confusão. O risco não se apresenta nesta parcela, cujas fontes são todas em inglês; ele se aplica às parcelas desta edição que analisam sentenças proferidas em outros idiomas.

As edições em um idioma analisado aqui devem, portanto, tratar essas passagens como *descrição editorial*, apresentadas como tal, e devem acessar o link **“Fonte”** para o original quando se desejar a própria linguagem do tribunal. O que não deve ocorrer é uma ida e volta implícita que produza uma versão rival de uma decisão no idioma em que a decisão foi redigida.

Nada contido nesta pesquisa deve ser considerado com base apenas na descrição em inglês. As citações de casos e referências legais devem ser verificadas no relatório oficial ou no diário oficial no idioma original 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.

Índia — data de avaliação, seleção de empresas comparáveis e uso efetivo

Os pontos relativos à Índia dizem respeito à indenização pela desapropriação de terras — sua data de avaliação e seus imóveis comparáveis —, juntamente com a avaliação legal para fins de imposto de selo e a situação de um possuidor sob título contestado.

Alteração da data de avaliação devido a atraso excessivo. No caso *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka* (2 de janeiro de 2025, juízes Gavai e Viswanathan), a Suprema Corte decidiu que, embora a indenização por terras expropriadas seja normalmente calculada com base no valor de mercado vigente na data da notificação preliminar (o primeiro aviso publicado pelo governo sobre a intenção de aquisição — a data de avaliação padrão na legislação indiana sobre aquisições) , um tribunal pode, excepcionalmente, alterar a data de avaliação quando houver atraso excessivo na determinação ou no pagamento da indenização . No caso *Vaz* , o Tribunal alterou a data de referência — a data a que se refere o laudo de avaliação — da notificação preliminar de 2003 para a decisão de 2019, uma mudança de dezesseis anos, observando que "dinheiro é o que o dinheiro compra" e que uma indenização atrasada por duas décadas seria uma afronta à justiça. O ônus adicional foi atribuído ao Estado e ao conselho de desenvolvimento industrial, e não ao proponente do projeto.

Embora tenha sido decidido antes do período abrangido principalmente por esta seção, o caso foi incluído porque estabelece o princípio orientador e porque o departamento não encontrou uma doutrina equivalente nas demais jurisdições analisadas.

Implicações para os avaliadores. O avaliador indiano contratado para um processo de aquisição não pode considerar a data de avaliação como definitiva. Quando a posse antecede em muito a decisão judicial, a própria data é contestável, e um laudo que se limite a emitir parecer apenas com base na data da notificação pode estar respondendo à pergunta errada. O procedimento mais prudente é realizar a avaliação em ambas as datas e indicar a diferença.

***Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd*, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494 (12 de maio de 2026) — os imóveis comparáveis devem ser de um tipo de terreno semelhante.** Os juízes Sanjay Kumar e K. Vinod Chandran decidiram um recurso decorrente da aquisição, pela Autoridade Nacional de Rodovias da Índia de 1.394 metros quadrados de terreno no distrito de Nagpur para a ampliação de uma rodovia nacional. A autoridade competente classificou o terreno como agrícola e concedeu indenização a Rs 161,63 por metro quadrado. O proprietário alegou que o terreno era de uso industrial e baseou-se em uma escritura de venda de 2017 referente a um lote *residencial* de 195,09 metros quadrados na vizinha aldeia fiscal (*mouza*) de Saoner, no site Rs 3,588 por metro quadrado; citou também o Ready Reckoner — a tabela oficial de taxas de referência de Maharashtra — com valor de Rs 2,020 por metro quadrado.

O árbitro aceitou que o terreno estava em uso não agrícola e, por meio de sentença de 22 de novembro de 2021, aplicou o valor de Rs 3,588 constante da escritura de venda. O juiz distrital anulou a sentença; o restabeleceu a decisão. A Suprema Corte decidiu que o artigo 26(1)(b) da Lei do Direito à Indenização Justa e à Transparência na , Reabilitação e Reassentamento de 2013, , exige que o preço médio de venda seja calculado com base em escrituras de venda de um *tipo semelhante de terreno*, que um terreno residencial em outra vila não é de tipo semelhante a um terreno de uso industrial e que o método previsto na seção não permite basear-se em uma única escritura de venda. O árbitro havia "ignorado completamente" essas diretrizes, e a sentença foi viciada por ilegalidade flagrante. O Tribunal aplicou o artigo 26(1)(a) em vez disso e fixou a indenização no valor do Ready Reckoner de Rs 2,020 por metro quadrado, em substituição ao valor do árbitro de Rs 3,588, com os benefícios legais decorrentes.

Implicações para os avaliadores. Trata-se de uma norma legal sobre a seleção de imóveis comparáveis, e é excepcionalmente explícita. O que o Tribunal rejeitou não foi um imóvel comparável impreciso, mas sim um *inadmissível*: um imóvel residencial de referência não pode servir de base para determinar o valor de um terreno industrial, por mais cuidadosos que sejam os ajustes, pois a lei exige semelhança de tipo, e não ajustes defensáveis que compensem a diferença. Os leitores da seção " *Foundations*" desta edição reconhecerão esse ponto. A entrada 010 argumenta que um conjunto de imóveis comparáveis que não apresente variação na característica relevante não pode identificar de forma alguma a contribuição dessa característica, e que a solução é alterar os dados, em vez do estimador. A Seção 26(1)(b) chega à mesma conclusão por meio da legislação: quando o único exemplar é do tipo errado, a solução não é fazer ajustes mais rigorosos, mas encontrar um exemplar melhor. Observe-se também que o Tribunal não se limitou a preferir o valor mais baixo — ele substituiu por uma base diferente e derivada de forma independente, o Ready Reckoner, o que, por si só, serve como lembrete de que rejeitar um exemplar deixa o avaliador na necessidade de uma alternativa positiva, em vez de meramente uma crítica.

Fonte do — a sentença, 2026 INSC 480, de 12 de maio de 2026 (leia em inglês): `https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf`; Relatório do LiveLaw: `https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076`.

***Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan* , Suprema Corte, 24 de agosto de 2026 — o que prevalece é o uso efetivo, e não o plano diretor.** Os juízes Pardiwala e Vinod Chandran sustentaram que a avaliação para o imposto de selo nos termos da Lei de Selos do Rajastão de 1998 depende do usuário efetivo do imóvel, e não da classificação zonal atribuída à área pelo plano diretor. As instalações estavam registradas como fábrica nos termos da Lei das Fábricas de 1948 e como indústria junto ao Centro Distrital de Indústrias de Jaipur. O Tribunal Superior do Rajastão as havia reclassificado como comerciais, pois os produtos manufaturados também eram vendidos no local. O Suprema Corte anulou essa decisão, argumentando que os itens manufaturados devem ser vendidos em algum lugar e que vendê-los no local de fabricação — mesmo no varejo — não transforma um uso industrial em um uso comercial. As conclusões originais das autoridades regulatórias foram restabelecidas.

Implicações para os avaliadores. A decisão distingue dois aspectos que são facilmente confundidos: a destinação urbanística atribuída a um terreno e o uso efetivamente dado a ele. Para uma avaliação prevista em lei, o segundo aspecto prevalece. Isso tem uma aplicação óbvia no do "uso máximo e melhor", em que a designação de planejamento é prova do que é permitido, mas não do que está ocorrendo, e as duas coisas divergem com mais frequência do que os laudos de avaliação reconhecem.

Isso também contraria um atalho comum — interpretar o zoneamento com base no plano diretor e definir o preço de acordo com ele — o que, com base nesses fatos, teria avaliado o imóvel com base em uma premissa de uso incorreta e resultado em um imposto significativamente mais alto. Uma questão relacionada à caracterização está sendo analisada pelos tribunais australianos; consulte a seção sobre a Oceania nesta edição.

Fonte do — LiveLaw (leia em inglês): `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790`.

***M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District*, 2026 LiveLaw (SC) 868 (agosto de 2026).** A Suprema declarou que, quando houver uma disputa de boa-fé quanto à titularidade — apoiada por posse de longa data, escrituras registradas e mutações (registros que atualizam o cadastro fiscal do governo sobre quem detém a terra) —, o Estado não pode utilizar o despejo sumário como substituto de uma ação de titularidade devidamente constituída.

Implicações para os avaliadores. A posse prolongada, aliada a um título contestado, constitui um problema de comercialização antes de ser um problema jurídico. A decisão significa que tal requerente não pode ser removido por via administrativa, o que altera substancialmente a suposição que um avaliador deve fazer sobre o direito que está efetivamente sendo avaliado e sobre o período durante o qual a disputa se estenderá.

Fonte do — LiveLaw (leia em inglês): `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765`.

O valor de referência mais alto, e não a média: *Manohar v State of Maharashtra*. 2025 INSC 900, 28 de julho de 2025. Quando existem vários valores de referência de terrenos semelhantes, o valor de referência *mais alto e genuíno* determina o valor de mercado; a média só é permitida quando os preços variam marginalmente. O Tribunal considerou um valor de referência de Rs 72.900 por acre, de março de 1990, deduziu vinte por cento pela diferença entre um pequeno lote e uma grande área e aumentou a indenização de Rs 32.000 para Rs 58.320 por acre.

Implicações para os avaliadores. Isso é o oposto do instinto que a maioria dos treinamentos em avaliação incute. Um avaliador que calcula a média de uma série de imóveis comparáveis está, segundo esse raciocínio, sistematicamente remunerando o proprietário abaixo do valor — pois a lei indaga quanto o terreno renderia, e um vendedor disposto a vender o faz ao maior licitante, não pela média do mercado.

A data é a da notificação: *Sumitraben Gamit* e *S.V. Global Mill*. A cláusula restritiva do artigo 26(1) da Lei de 2013 fixa a data de referência na notificação preliminar prevista no artigo 11, e a data de 1º de janeiro de 2014 se aplica apenas aos casos transferidos da Lei de 1894; uma decisão do Tribunal Superior que utilizava a data posterior foi anulada (21 de abril de 2025). *S.V. Global Mill* (2026 INSC 138, 9 de fevereiro de 2026) confirma isso para sentenças proferidas após 1º de janeiro de 2014.

Notas breves. No caso do anel viário de Hyderabad, o Tribunal rejeitou um leilão pós-notificação por considerá-lo não confiável e baseou-se em seis escrituras pré-notificação, elevando a maior delas em vinte por cento composto. *Observação*: duas fontes secundárias apresentam conflito quanto à taxa resultante — uma relata Rs 44,64 lakh por acre, substituindo os Rs 1,35 crore do Tribunal Superior; a outra, que o valor de Rs 1,35 crore representava uma dedução de setenta por cento sobre

um preço mínimo; o texto oficial não pôde ser recuperado e a questão permanece em aberto. No caso *Tarsem Singh* (2026 INSC 291, 25 de março de 2026; Surya Kant — Presidente da Suprema Corte e Ujjal Bhuyan — Juiz), em relação ao pedido de revisão da Autoridade, o Tribunal confirmou que as desapropriações para rodovias nacionais entre 1997 e 2015 implicam o pagamento de indenização moral e juros, não obstante a estimativa da Autoridade de um ônus de cerca de Rs 29.000 crore, e, em seguida, estabeleceu os limites. Somente os proprietários de terras cujos pedidos de indenização estivessem em andamento — pendentes perante um dos fóruns previstos — em ou após 28 de março de 2008 podem solicitar indenização por danos morais, juros e juros sobre a indenização por danos morais; um proprietário de terra que tenha apresentado esses pedidos tardiamente receberá juros apenas a partir da data em que os reivindicou; e os pedidos concluídos antes de 28 de março de 2008 não podem ser reabertos. Os valores já pagos não são recuperáveis.

Fonte — *Manohar*, PDF oficial da Suprema Corte: `https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=269002023&type=j&order_date=2025-07-28&from=latest_judgements_order`; *S.V. Global Mill*, PDF oficial: `https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=366642022&type=j&order_date=2026-02-09&from=latest_judgements_order`; *Sumitraben Gamit*, registro no banco de dados: `https://lawtext.in/judgement.php?bid=2103&ref=8484713600`; *Tarsem Singh*, sentença (cópia do Supreme Court Observer): `https://www.scobserver.in/wp-content/uploads/2026/03/SCO.LR_Judgement_0ANational-Highways-Authority-of-India-v-Tarsem-Singh-.pdf`.

Paquistão — uma medida generosa e uma porta estreita

O contexto desta seção é a indenização pela expropriação de terras. Duas decisões de 2026 apontam em direções opostas e, quando lidas em conjunto, descrevem a posição paquistanesa com mais precisão do que qualquer uma delas isoladamente. Os processos nos tribunais superiores do Paquistão são conduzidos em inglês; não houve tradução nesta seção.

***District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Suprema Corte, 6 de julho de 2026 — "ouro por ouro, não cobre": o que a indenização deve refletir.** Recursos Cíveis 203-P a 206-P de 2023 e os recursos conexos de 2024 e 2025 foram julgados em 24 de fevereiro de 2026 pelos juízes Muhammad Ali Mazhar e Musarrat Hilali; a sentença, de cerca de vinte páginas e redigida pelo juiz Mazhar, foi proferida em 6 de julho de 2026. A Suprema Corte indeferiu todos os recursos do governo de Khyber Pakhtunkhwa e manteve o aumento da indenização, determinado pelo Tribunal Arbitral e confirmado pelo Tribunal Superior de Peshawar, referente às terras no distrito de Swabi desapropriadas para a Extensão do Canal de Alto Nível de Pehure. O Tribunal Arbitral havia nomeado uma comissão para uma inspeção in loco a fim de determinar o valor de mercado; o governo alegou que as terras agrícolas haviam sido indenizadas como se fossem residenciais; e a decisão do Tribunal Superior incluiu 20% a título de indenização por deslocamento. O Tribunal sustentou que o poder do Estado de expropriar imóveis privados compulsoriamente para fins públicos não é absoluto, e que os tribunais têm o dever constitucional de garantir que o proprietário receba uma indenização que reflita o verdadeiro valor do imóvel, em vez de uma avaliação arbitrária ou desatualizada —— o proprietário, nas palavras que a imprensa atribui ao julgamento, deve receber "ouro por ouro, não cobre". Seguem-se três proposições, cada uma delas uma orientação para a avaliação:

- a indenização deve refletir o verdadeiro valor do mercado , e não apenas a taxa oficial do Vice-Comissário;
- a autoridade deve levar em consideração o potencial de desenvolvimento futuro do terreno e seu uso provável; e

- quando o processo de aquisição tiver sido adiado, o aumento nos preços dos terrenos e o efeito da inflação durante o período de atraso devem ser refletidos na indenização.

Implicações para os avaliadores. A primeira proposição distingue uma taxa administrativa do valor do mercado: a taxa do Vice-Comissário é um valor oficial conveniente, mas considera-se que não é exatamente o que a lei exige. A segunda incorpora o potencial de desenvolvimento futuro do terreno e seu uso provável na avaliação, juntamente com seu uso atual. A terceira exige que, nos casos em que a aquisição tenha sido adiada, o aumento dos preços dos terrenos ocorrido nesse intervalo e o efeito da inflação sejam refletidos na indenização, em vez de recair sobre o proprietário desapropriado. Uma tabela de taxas oficial é uma evidência do que o Estado está disposto a conceder, não do valor real do terreno. A formulação paquistanesa é a mais direta nesta pesquisa e se alinha à recusa do tribunal queniano em permitir que uma avaliação privada substitua o avaliador do governo sem que haja um erro comprovado: as duas jurisdições controlam a mesma lacuna a partir de direções opostas.

Fonte e nota de referência. O título do processo, os números dos recursos, a composição do tribunal e a data da audiência foram extraídos de uma cópia não oficial da sentença (o portal da Suprema Corte negou o acesso): `https://www.scribd.com/document/1058716242/Supreme-Court-Decision` . As conclusões, a data do pronunciamento e a expressão "ouro por ouro" foram extraídas de reportagens da imprensa de 6 e 7 de julho de 2026 (lidas em inglês): *The Nation* , `https://www.nation.com.pk/06-Jul-2026/sc-orders-fair-market-compensation-acquired-land` e `https://www.nation.com.pk/07-Jul-2026/state-must-pay-full-fair-real-compensation-acquired-land-rules-sc` ; *The Express Tribune* , `https://tribune.com.pk/story/2616728/sc-upholds-fair-land-compensation` ; Dunya News. Ainda não foi atribuído nenhum número de referência; a decisão deve ser confirmada com base nos próprios relatórios do Tribunal, `https://www.supremecourt.gov.pk/` , antes de ser invocada.

Tribunal Constitucional Federal, agosto de 2026 — quem quiser saber. No Tribunal Constitucional Federal — instituído pela 27ª Emenda Constitucional em novembro de 2025 — um colégio de três juízes presidido por Amin-ud-Din Khan CJ, em sessão com Ali Baqar Najafi e Syed Arshad Hussain Shah JJ, anulou as sentenças dos Tribunais Superiores de Peshawar e Lahore que haviam concedido indenização majorada aos proprietários de terras que haviam aceitado a decisão do Coletor (a decisão administrativa de indenização proferida em primeira instância pelo Coletor de Expropriação de Terras) sem protestar. Um proprietário que aceitou a indenização e não solicitou uma referência (o procedimento legal pelo qual um proprietário insatisfeito pode solicitar que a indenização administrativa seja encaminhada a um tribunal para nova decisão) nos termos da seção 18 da Lei de Expropriação de Terras de 1894 dentro do prazo prescrito não tem direito à indenização majorada. A competência conferida pelo Artigo 187 da Constituição para fazer "justiça completa" é, nas palavras relatadas pelo tribunal, "complementar e processual" e não autoriza o tribunal a criar direitos substantivos ou a desconsiderar disposições legais imperativas. Tampouco podem os proprietários de terras que não tomaram nenhuma medida por conta própria se valer das indenizações obtidas por terceiros. Uma nota de Shah J registra que os valores já desembolsados nos termos das sentenças de anulação não serão recuperados dos beneficiários.

Fonte e nota de referência. Este relato baseia-se em reportagens da Associated Press do Paquistão e do site *The Express Tribune* (20 e 29 de agosto de 2026); a referência formal ainda está pendente e deve ser obtida antes que se tome uma decisão com base nele.

Implicações para os avaliadores. As duas decisões, em conjunto, definem a estrutura da reivindicação

paquistanesa. O critério de indenização é generoso — valor do mercado, potencial de desenvolvimento, inflação ao longo do período de atraso —, mas a porta de acesso é estreita e se fecha cedo. A consequência prática é que o trabalho de avaliação deve ser realizado no momento da referência ao artigo 18, e não posteriormente, pois, mais tarde, pode não haver nenhum processo no qual ela possa ser utilizada. Um avaliador que assessore um proprietário desapropriado no Paquistão deve considerar o período de referência como o prazo efetivo para a obtenção de provas de valor, e não deve presumir que uma decisão favorável a um vizinho se aplicará ao seu caso.

E o proprietário que aceitou sem contestar. 2025 YLR 178: os proprietários que aceitaram a indenização sem contestar e não apresentaram provas documentais de um valor superior não puderam obter um aumento, e o aumento concedido pelo Tribunal Arbitral foi anulado.

Fonte — 2025 YLR 178, cópia não oficial: `https://www.scribd.com/document/875918326/2025-Y-L-R-178`.

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

Índia — um leilão confirmado ainda pode ser revisto: *Om Sakthi Sekar* . 2026 INSC 237, 13 de março de 2026. Confirmação de um leilão para recuperação de dívida — uma venda no valor de Rs 2,10 crore em 2010, certificado emitido em 2011 — não a isenta do escrutínio judicial quanto à adequação da avaliação e do preço mínimo, sendo admissível um reenvio limitado para nova avaliação quando houver dúvida credível.

Índia — e o preço mínimo abaixo da avaliação do próprio avaliador do banco. Os tribunais de apelação para recuperação de dívidas desenvolveram uma jurisprudência em torno do preço mínimo. Fixá-lo abaixo do valor apurado pelo próprio avaliador aprovado pelo banco não está em conformidade com a lei de execução (*Kalpana Agrawal*); uma venda não é inválida meramente porque o preço mínimo está abaixo do valor de liquidação forçada, desde que uma avaliação adequada tenha precedido a notificação (*Sree Lakshmi Silks*); mas uma avaliação *desatualizada* invalida a venda, independentemente da boa-fé do comprador — um relatório de setembro de 2023 não poderia servir de base para um leilão em julho de 2024, uma vez que os valores variam a cada seis meses, aproximadamente (*Prabal Roller Flour Mill* , 19 de junho de 2026).

Implicações para os avaliadores. Os tribunais indianos chegaram à regra relativa à validade que a Polônia inclui em sua legislação e que Dubai agora imprime na capa do relatório: uma avaliação tem prazo de validade, e utilizar uma avaliação vencida constitui um vício na venda, e não apenas na própria avaliação.

Fonte — *Om Sakthi Sekar*: `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-240-om-sakthi-sekar-versus-v-sukumar-ors-526350`; *Kalpana Agrawal*: `https://ibclaw.in/authorized-officer-state`

-bank-of-india-and-anr-vs-ku-kalpana-agrawal-and-ors-drat-allahabad/; *Prabal Roller Flour Mill*: https://www.indialaw.in/blog/debt-recovery-blog/rule-85-sarfaesi-rules-fresh-valuation/.

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.

Índia — um avaliador registrado suspenso por dois anos. 1º de outubro de 2025. Um avaliador de terrenos e imóveis estimou inicialmente os ativos de uma empresa em Rs 1.090,54 crore e, em seguida, os excluiu por serem "indetermináveis"; o órgão regulador constatou fatores de desconto questionáveis e sobrepostos, além da confiança em pareceres jurídicos desatualizados, e suspendeu o registro por dois anos, nos termos do código de conduta.

Fonte — Ordem do IBBI, conforme relatado em: https://www.taxscan.in/top-stories/lack-of-due-diligence-in-valuation-of-rs-crore-assets-ibbi-suspends-valuers-registration-for-years-1434588.

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.

Índia — a presunção de fundos comuns: *Sangeeta Gera v Sanjeev Gera*. Tribunal Superior de Délhi, 22 de setembro de 2025. Um apartamento comprado em 2005 em nome de ambos, com o marido pagando todas as parcelas, gerou um excedente de Rs 1,09 crore na venda pelo banco. O Tribunal decidiu que os imóveis adquiridos durante o casamento são considerados provenientes de recursos comuns e que a lei sobre bens em nome de terceiros (benami) impedia a reivindicação do marido à propriedade exclusiva: a esposa ficou com a metade, 54,5 lakh de rúpias. No caso " *Mania Ghai v Nishant Chander*", o mesmo tribunal decidiu, onze dias antes, que a residência no lar conjugal não confere propriedade sobre imóveis em nome do marido (2025:DHC:6421-DB, 11 de setembro de 2025) — uma reivindicação "deve basear-se na comprovação de contribuição significativa e substantiva".

Fonte — *Sangeeta Gera*: https://www.verdictum.in/court-updates/high-courts/delhi-high-court/2025-dhc-8356-db-joint-property-husband-paying-purchase-consideration-not-having-exclusive-ownership-1593267; *Mania Ghai*, PDF da sentença (a citação é uma reprodução literal do texto): https://www.linkinglaws.com/assets/pdf/landmarkjudgments/642-642.pdf.

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

Índia — o instrumento de partes relacionadas que não pode ser descontado. NCLT Mumbai, 8 de julho de 2025. Em uma aquisição ordenada pelo tribunal, o tribunal preferiu uma avaliação do ativo líquido que considerava as ações preferenciais de partes relacionadas pelo valor contábil (Rs 1.345,78 por ação) em vez de um laudo concorrente que as descontava em 7,31 por cento em relação ao seu valor de resgate em 2033 (Rs 804,92): fundos depositados em entidades sob o mesmo controle que a maioria não podem ser descontados em relação à aquisição da participação minoritária. Total de Rs 18,84 crore com juros de 11,5 %.

Índia — e o tribunal não reabrirá a avaliação. 14 de julho de 2026. Uma avaliação realizada por dois avaliadores registrados, aceita pelo comitê de credores, está de acordo com o bom senso comercial; nem o tribunal nem o tribunal de apelação podem ordenar uma reavaliação com base na alegação de subavaliação feita pelo promotor, e as avaliações anteriores à insolvência são irrelevantes.

Fonte — *Shroff v Atlas Equifin*, PDF oficial do NCLT: `https://nclt.gov.in/gen_pdf.php?filepath=/Efile_Document/ncltdoc/casedoc/2709138000162014/04/Order-Challenge/04_order-Challange_004_1752229507195582346668 70e683554e3.pdf`; *Shetty*: `https://www.linkedin.com/pulse/nclat-reaffirms-challenges-valuation-commercial-wisdom-mukesh-chand-pb68f`.

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.

No decisions in this category this quarter.

Casos judiciais recentes no Sudeste Asiático: Indonésia, Malásia, Tailândia

Fontes em idiomas diferentes do inglês traduzidas por tradução automática; todos os resumos são de autoria do departamento em inglês

Cada item traduzido de outro idioma é identificado e vinculado à fonte no idioma original no ponto de uso.

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/yxyphb27

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 edição *inicial* para o Sudeste Asiático, abrangendo a Indonésia, a Malásia e a Tailândia. Assim como na pesquisa sobre a Oceania nesta edição, uma edição inicial abrange um período mais

extenso do que um único trimestre: ela aborda os desdobramentos de importância prática contínua até o terceiro trimestre de 2026. As edições subsequentes serão atualizações trimestrais.

Os contextos abordados nesta edição são mencionados logo no início. A maior parte trata da indenização por aquisição compulsória — desapropriação, a tomada de imóveis privados pelo Estado, o que na prática norte-americana é chamado de "eminent domain" ou "condemnation" (Malásia, Tailândia) — e à posse e ao título de propriedade (principalmente na Indonésia, com itens relativos a títulos de propriedade da Malásia e da Tailândia). Seguem-se verbetes mais curtos sobre a responsabilidade dos avaliadores (Malásia, Indonésia) e sobre bens familiares e imóveis (Tailândia). Cada seção dedicada a um país começa identificando seu próprio contexto; não se deve presumir que uma afirmação feita em um contexto se aplique a outro.

As fontes, por jurisdição, são as seguintes. No caso da Indonésia, não foi consultado o texto da sentença: a análise baseia-se na imprensa em língua indonésia e em comentários de profissionais da área, juntamente com uma cópia do decreto ministerial citado. Para a Malásia, a série de reportagens em que uma reportagem estava disponível e, nos demais casos, a imprensa em língua inglesa e relatos de profissionais da área, conforme indicado no momento da consulta. Para a Tailândia, o texto da textos da Gazeta Real relativos à lei de desapropriação de 2019 e à Constituição, o registro de leis do Escritório do Conselho de Estado, a imprensa tailandesa e um banco de dados não oficial de decisões da Suprema Corte (deka.in.th). Nos casos em que uma decisão foi consultada apenas em fontes secundárias, isso é indicado.

A pesquisa foi realizada em indonésio e tailandês, além de inglês. É importante observar uma convenção de datação: a Tailândia data suas leis na Era Budista (B.E., *Pho.So.*), da qual se subtrai 543 para obter o ano do calendário gregoriano; assim, B.E. 2568 corresponde a 2025. Os números dos processos tailandeses indicam o ano da Era Budista. As datas nesta pesquisa são, de resto, apresentadas no calendário gregoriano.

Proveniência e tradução automática. Nos casos em que uma decisão ou documento incluído neste levantamento foi lido em um idioma diferente do inglês, foi lido por meio de tradução automática, e isso é divulgado no momento da utilização por meio de uma nota **de fonte** que indica a publicação no idioma original e um link para ela. Há duas razões. A primeira é a transparência: uma tradução automática de uma decisão judicial não é a decisão em si, e um leitor que esteja avaliando se deve confiar em uma proposição deve saber como ela chegou a esta página. A segunda é de natureza operacional. Esta revista publica edições traduzidas, incluindo uma edição em árabe e edições em japonês, coreano e chinês. Uma edição traduzida que traduzisse nosso inglês de volta para o idioma em que o texto original foi escrito resultaria na combinação de duas traduções, em vez de reverter uma. O link mantido permite que cada edição se baseie no original, que é a única versão que tem validade jurídica.

Não há texto concorrente no idioma original. Uma consequência da prática acima precisa ser explicitada, pois determina como as edições traduzidas desta edição devem ser produzidas.

Tudo o que este departamento diz sobre uma decisão redigida em outro idioma constitui seu *próprio resumo, redigido em inglês*. Não se trata de uma tradução do texto do tribunal e nunca deve ser apresentado como tal. Quando um termo técnico aparecer entre aspas, o termo original deve ser indicado ao lado, em sua grafia original ou por transliteração, e o original prevalece; o texto em inglês é uma explicação, não uma tradução da decisão.

A razão para essa insistência é um risco específico. O material não escrito em inglês nesta edição

foi lido em indonésio e em tailandês (os tribunais da Malásia proferem sentenças em malaio ou em inglês; o material da Malásia aqui apresentado foi verificado a partir de relatórios em inglês, portanto, não houve tradução envolvida). Se uma edição em indonésio ou tailandês fosse produzida traduzindo-se este texto em inglês de volta para esse idioma, o resultado seria um segundo corpo de texto, no idioma do original, descrevendo uma sentença ou lei com palavras que não são as suas próprias. Um leitor não saberia dizer qual texto teria validade, e a revista teria criado essa confusão. O mesmo risco se aplica às edições em japonês, coreano e chinês no que diz respeito à seção sobre o Leste Asiático desta edição.

As edições em um idioma analisado aqui devem, portanto, tratar essas passagens como *descrição editorial*, apresentadas como tal, e devem seguir o link **"Fonte"** para o original, quando se desejar a própria linguagem do tribunal. O que não deve ocorrer é uma ida e volta silenciosa que produza uma versão rival de uma decisão no próprio idioma em que a decisão foi redigida.

Nada contido nesta pesquisa deve ser considerado com base apenas na descrição em inglês. As citações de casos e referências legislativas devem ser verificadas no relatório oficial ou no diário oficial no idioma original 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.

Indonésia — direitos de construção prestes a expirar e a participação efetivamente detida

É preciso, em primeiro lugar, definir o contexto da posse da terra na Indonésia, pois um quadro geral de propriedade plena não se ajusta a ele. De acordo com a Lei Agrária Básica, a posse é um empreendimento de direitos enumerados: a *hak milik* (propriedade plena) é reservada aos cidadãos indonésios, enquanto direitos menores — entre eles *hak guna bangunan* (HGB, um direito de construir e utilizar um terreno que não se possui, concedido por prazo determinado), *hak pakai* (direito de uso) e *hak pengelolaan* (direito de administração, normalmente detido por entidades estatais) — são direitos a prazo ou derivados, de modo que o titular de um HGB detém um ativo amortizável avaliado com base em seu prazo restante, e não no próprio terreno. Ambos os itens abaixo baseiam-se nessa estrutura.

Hotel Sultan: vencimento do título de uso imobiliário (*hak guna bangunan*) por força de lei (sentença do tribunal distrital de 28 de novembro de 2025; executada em 18 de junho de 2026). Dois títulos de uso de imóvel relativos ao terreno Gelora — HGB nº 26/Gelora e HGB nº 27/Gelora, cujos termos de validade estavam previstos para 3 de março e 3 de abril de 2023 — foram considerados encerrados por força de lei. Em 28 de novembro de 2025, o Tribunal Distrital de Jacarta Central proferiu sentença em dois processos. No n.º 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST, na ação movida pela PT Indobuildco contra o Ministro da Secretaria de Estado e outros, o tribunal determinou que o terreno está sujeito ao direito de gestão (*hak pengelolaan*) do Estado, , n.º 1/Gelora, detido pela Secretaria de Estado, que os títulos expiraram em 2023 e que a empresa deve desocupar todo o local; a prorrogação de 2002 prorrogação dos títulos foi considerada juridicamente viciada, pois havia sido concedida sem o consentimento do detentor do *hak pengelolaan* . No processo nº 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST, a empresa foi condenada a pagar royalties no valor de US$ 45,356,473, incluindo juros e penalizações, pelo uso de cerca de 137,375 metros quadrados

desse terreno de 2007 a 2023. A sentença foi declarada *uitvoerbaar bij voorraad* , de modo que a execução não aguardou o recurso de apelação ou de cassação, e o despejo do Bloco 15 do complexo Gelora Bung Karno foi realizado em 18 de junho de 2026, em uma disputa que durou mais de duas décadas.

A questão ainda não está encerrada. Em processo administrativo paralelo, o Tribunal Administrativo Estadual de Jacarta (PTUN), por meio da decisão n.º 221/G/2025/PTUN.JKT, de 3 de dezembro de 2025, anulou as notificações da Secretaria de Estado que exigiam que a empresa desocupasse o local e pagasse a conta de royalties; em 26 de fevereiro de 2026, o Tribunal Administrativo Estadual de Jacarta de Jacarta reverteu essa decisão (n.º 13/B/2026/PT.TUN.JKT), e o advogado da empresa anunciou que entraria com recurso de cassação. A sentença do tribunal distrital foi executada como sentença provisoriamente executória, e não como sentença definitiva.

Implicações para os avaliadores. Um HGB é um direito real de uso a prazo, e é assim que se configura o término do prazo: extinção por força de lei, e reversão do terreno juntamente com o que nele se encontra. A concessão de royalties não é uma taxa de prorrogação: ela valoriza cerca de dezesseis anos de ocupação sob uma prorrogação considerada inválida por falta de consentimento do detentor do direito de gestão, e mostra que a validade de uma prorrogação pode ser tão importante quanto a duração do prazo não vencido. A avaliação de um imóvel indonésio detido sob o regime HGB é, portanto, uma avaliação de ativo depreciável, e o prazo restante — juntamente com a validade de qualquer prorrogação — é um fator determinante do valor, em vez de um detalhe do título a ser apenas observado e ignorado.

Fonte — Indonesian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Hukumonline, sobre as duas sentenças de 28 de novembro de 2025 (números dos processos, valor da royalties, executoriedade provisória), `https://www.hukumonline.com/berita/a/pt-indobuildco-diminta-membayar-as45-juta-terkait-pengelolaan-hotel-sultan-lt6929ceaedd4e2/`

Fonte — Indonesian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: CNBC Indonésia, 3 de dezembro de 2025 (datas de vencimento do HGB, a prorrogação de 2002, a área e o período da taxa de royalties), `https://www.cnbcindonesia.com/news/20251203123122-4-690661/cronologia-da-disputa-do-hotel-sultan-tribunal-ordena-desocupaÃğÃčo-total`

Fonte — Indonesian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: CNBC Indonésia, 2 de março de 2026 (as decisões administrativas de 3 de dezembro de 2025 e 26 de fevereiro de 2026) e Bisnis Indonesia, 4 de março de 2026 (o recurso de cassação anunciado), `https://www.cnbcindonesia.com/news/20260302113247-4-715308/pontjo-sutowo-perdeu-o-recurso-no-PTUN-qual-serÃą-o-destino-do-hotel-sultan`

Fonte — Indonesian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: CNBC Indonésia, 18 de junho de 2026 (a execução), `https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi`

Nota de verificação. Não foi lido nenhum texto da sentença; todas as afirmações acima foram extraídas das reportagens citadas, e a fundamentação sobre a prorrogação de 2002, em particular, é conhecida apenas conforme relatado.

Acordos de nomeação e a participação efetivamente detida. A legislação indonésia considera nulo desde o início um acordo de nomeação , pelo qual um cidadão estrangeiro detém terras por meio de um titular local, nos termos dos artigos 21 e 26(2) da Lei Agrária Básica , conforme aplicada

na jurisprudência civil da Suprema Corte (por exemplo, decisão nº 3020-K/Pdt/2014) . Comentadores relatam que não há decisão que reconheça a reivindicação de um estrangeiro à propriedade beneficiária em tal acordo. Bali foi ainda mais longe: O Regulamento Provincial 4/2026 , assinado em 24 de fevereiro de 2026, proíbe a facilitação de estruturas de nomeação; as sanções previstas pelo próprio regulamento são administrativas — advertências, fechamento de estabelecimentos, revogação de licenças, demolição e multas —, ficando a responsabilidade criminal a cargo da legislação nacional. As vias legais permanecem: *hak pakai* (direito de uso) por até oitenta anos, *hak sewa* (direito de arrendamento) e detenção nos termos do HGB por meio de uma PT PMA (*Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing* , uma sociedade limitada com investimento estrangeiro).

Implicações para os avaliadores. Trata-se de uma questão sobre o direito que está sendo avaliado, e a resposta é incômoda. Quando um comprador estrangeiro paga um preço equivalente ao da propriedade plena por um terreno registrado em nome de um representante legal, o direito que ele detém não é aquele pelo qual pagou , e uma avaliação que relate o valor do imóvel como se fosse dele apresenta um valor que não corresponde a nada de que ele seja proprietário. A obrigação dos avaliadores é identificar primeiro o direito legal e avaliá-lo, o que, em Bali, muitas vezes significa avaliar um direito *hak pakai* ou um prazo de arrendamento, em vez de um direito de propriedade plena. Considerando o quanto o capital estrangeiro está incorporado aos preços desse mercado, a diferença entre os dois valores não é uma mera questão técnica.

Fonte — Indonesian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: DNT Lawyers, comentário sobre a proibição de nomeação de representantes e a decisão do Supremo Tribunal nº 3020 K/Pdt/2014, `https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/`

Fonte — Indonesian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: NusaBali, sobre o Regulamento Provincial de Bali nº 4/2026, `https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-proÃŋbe-candidatos-em-Bali-rei-avalia-que-estrangeiros-ainda-podem-controlar-terras-de-forma-oculta`

Malásia — uma avaliação retrospectiva de setenta anos e o março legal

As sentenças dos tribunais superiores da Malásia são proferidas em malaio ou em inglês. Cada item desta seção foi verificado a partir de relatórios em inglês; não houve tradução. Os contextos aqui são variados e são identificados item por item: uma avaliação de indenização realizada fora do empreendimento legal de desapropriação, o próprio empreendimento, uma contestação constitucional à legislação da era da pandemia e questões de titularidade e condomínio mencionadas em uma única linha.

O Enclave Duta: indenização calculada com base na data da desapropriação em 1956

A Semantan Estate (1952) Sdn. Bhd. (*Sendirian Berhad*, uma sociedade limitada) reivindica 263,272 acres (106,54 hectares) na Jalan Duta, em Kuala Lumpur — terreno que atualmente abriga prédios federais. Em 24 de junho de 2025, o Tribunal de Apelação de Putrajaya proferiu sua decisão, com fundamentação por escrito datada de 21 de julho de 2025 e publicada em [2025] 6 MLRA 189. O tribunal — presidido pelo juiz Lee Swee Seng, do Tribunal Federal (FCJ), em sessão com Azimah Omar e Wan Ahmad Farid Wan Salleh, juízes do Tribunal de Apelação — anulou por unanimidade a decisão do Tribunal Superior de Kuala Lumpur de 7 de agosto de 2024 que determinava o registro do terreno em nome de Semantan. Em seu lugar, o tribunal ordenou uma indenização, a ser avaliada pelo Tribunal Superior com a assistência de avaliadores especializados, com base no valor do mercado do terreno na época em que o governo tomou posse — 3 de dezembro de 1956 — e não com base nos valores de mercado atuais. Os fundamentos, no parágrafo [89], explicam o motivo: “Avaliar a

indenização com base na data atual seria recompensar a demora por parte da Semantan Estate, uma vez que esta só entrou com a Ação Declaratória de 2003 no Tribunal Superior em 2003 e obteve a sentença declaratória em 2009." As partes foram instruídas a apresentar laudos de avaliação com data de 1956, e os valores que o governo pagou na época — RM1,320,500.00 em 21 de dezembro de 1956 e RM79.241.01 em 3 de fevereiro de 1959 — devem ser deduzidos da indenização avaliada (parágrafo [94]). A diferença entre 1956 e o pagamento é coberta por duas determinações. A indenização com base no valor de 1956 vence juros de 6% ao ano a partir de 3 de dezembro de 1956 até a data do pagamento; e o tribunal determinou o pagamento de lucros cessantes — indenização por ocupação indevida de terras, em termos gerais, o valor justo do aluguel durante o período de ocupação — pela ocupação ilegal, que (segundo o caso " *Free Malaysia Today*", citando Lee Swee Seng FCJ) "deixará de ser devida" após o pagamento da indenização avaliada.

Em 13 de novembro de 2025, o Tribunal Federal — Hasnah Mohammed Hashim, juíza-presidente de Malaya, em sessão com Hanipah Farikullah (juíza federal) e Che Mohd Ruzima Ghazali, juíza do Tribunal de Apelação — negaram, por unanimidade, a permissão para interpor recurso: as vinte e seis questões propostas não atenderam ao requisito previsto nos artigos 96A e 96B da Lei dos Tribunais de Justiça (), por serem "centradas em fatos".

A própria avaliação está em andamento no Tribunal Superior, perante o juiz Roslan Mat Nor J. Em 1º de setembro de 2026, o avaliador do governo, Tan Tat Khuan, diretor-adjunto do Departamento de Avaliação e Serviços Imobiliários (JPPH), testemunhou que o governo pagou RM1.390.602.70 em 1956, valor superior à sua própria avaliação de RM875.000 para o terreno naquela data. O avaliador de Semantan é Foo Gee Jen. Quanto aos lucros intermediários, os valores relatados são: para Semantan, entre RM5 bilhões e RM12 bilhões; para os avaliadores do governo, aproximadamente RM290 milhões (*The Edge*). O governo apresentou uma proposta de acordo em meados de agosto de 2026, enquanto a avaliação prossegue; a audiência será retomada em 16 de outubro de 2026.

Uma observação importante. Não se trata de uma aquisição nos termos da Lei de Aquisição de Terras de 1960. A decisão de 2009 determinou que a aquisição era ilegal, e a indenização está sendo avaliada em um julgamento ordinário no Tribunal Superior com base nas provas apresentadas pelos avaliadores das partes — e não em uma referência fundiária prevista em lei com avaliadores nos termos da lei descrita abaixo.

Implicações para os avaliadores. O procedimento estabelecido pelas decisões judiciais consiste em uma avaliação retrospectiva em uma data de setenta anos atrás, realizada em um processo ordinário com base em laudos periciais apresentados pelas partes. O atraso entre a instauração do processo e a sentença é atribuído por meio da escolha da data de avaliação, o que recai sobre o requerente, e é compensado pelos juros de 6% e pelos lucros cessantes, que recaem sobre o governo — os lucros cessantes cessando quando a indenização avaliada for paga. A questão apresentada aos avaliadores de ambas as partes é, portanto, o valor de mercado desse terreno em Kuala Lumpur em 3 de dezembro de 1956.

Fonte. Fundamentação por escrito, [2025] 6 MLRA 189 (inglês), `https://www.elaw.my/JE/01/JE_2025_35.html`; *New Straits Times*, 24 de junho de 2025 (instantâneo do Internet Archive de 1º de julho de 2025 às 03:18:25 do artigo 1235111 do site nst.com.my); *Free Malaysia Today*, 24 de junho de 2025 (instantâneo do Internet Archive 20250624103243); *Sinar Daily*, cronologia, `https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687`; *The Edge*, 13 de novembro de 2025, `https://theedgemalaysia.com/node/779532`, e 1º de setembro de 2026, `https://theedgemalaysia.com/node/816449`; *Malay Mail*, 14 de agosto de 2026 (a proposta de acordo).

Nota de verificação. A sequência acima foi verificada em 2 de setembro de 2026 com base nas fontes citadas; são fornecidos instantâneos de arquivo nos casos em que a página do editor foi arquivada.

A base legal: a Lei de Expropriação de Terras de 1960 (Lei nº 486). Para as expropriações realizadas nos termos da lei, o Anexo I, parágrafo 1(1), vincula a indenização ao valor do mercado . A data relevante — a data de avaliação — é a publicação na Gazeta Oficial (o jornal oficial do governo; a publicação nela confere validade legal ao instrumento) da declaração prevista na seção 8 (Formulário D) — ou, quando a aquisição decorrer de uma notificação nos termos da seção 4 e a declaração da seção 8 ocorrer no prazo de doze meses, a data da publicação da seção 4. Os parágrafos seguintes do Anexo acrescentam indenização por desmembramento (o dano ao terreno retido por ter sido separado da parte expropriada), indenização por prejuízo (indenização pela desvalorização do terreno que o proprietário mantém) e despesas razoáveis de realocação, e determinam que os aumentos de valor atribuíveis ao uso pretendido da aquisição sejam desconsiderados — o empreendimento de desconsideração do projeto , no vocabulário dos EUA conhecida como "influência do projeto" ou "regra do escopo do projeto". Do ponto de vista processual, o Administrador Fundiário realiza uma audiência (artigo 12) e proferiu a decisão no Formulário G (artigo 14); a objeção é feita por meio do Formulário N, e o recurso ao Tribunal Superior ocorre nos termos do artigo 38. No Tribunal Superior, o juiz julga, em caso de objeções relativas à indenização, com dois assessores — um funcionário do Departamento de Avaliação e Serviços Imobiliários e um avaliador privado registrado (seção 40A(2)) — e a opinião de cada assessor deve ser apresentada por escrito e registrada (seção 40C). O elemento da seção 40D que vinculava o juiz ao parecer dos assessores foi declarado inconstitucional no caso " *Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat* " (Tribunal Federal, 2017) e, segundo comentários, a disposição permanece inalterada. Recursos relativos exclusivamente ao valor da indenização são impedidos pela cláusula restritiva da seção 49; apenas questões de direito são apreciadas.

Implicações para os avaliadores. Numa referência legal, a data de avaliação é fixada pela publicação no Diário Oficial, e não pela posse; os fundamentos da reivindicação são enumerados; o aumento de valor atribuível ao empreendimento é excluído; e o avaliador privado registrado atua dentro do tribunal como assessor, e não fora dele como perito de uma das partes. A avaliação do Duta Enclave acima não segue nenhuma dessas regras, pois não se trata de uma aquisição nos termos da Lei.

Fonte (comentário). Guias práticos elaborados pela MahWengKwai & Associates e pela HHQ (`https://hhq.com.my`); as afirmações sobre o empreendimento acima se baseiam nesse comentário, e não em uma leitura do texto publicado no Diário Oficial, e devem ser verificadas em relação à Lei nº 486 antes de serem utilizadas como referência.

***Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor*, Tribunal Federal, [2024] MLJU 416; [2024] CLJU 330 — os pareceres dos avaliadores devem ser comunicados às partes.** Em uma aquisição para a Via Expressa SUKE (Recurso Cível nº 01(f)-46-11/2022(B)), o Tribunal Federal decidiu que os pareceres escritos dos avaliadores previstos no artigo 40C devem ser disponibilizados às partes, interpretando a exigência em conjunto com o Artigo 13, parágrafo 2, da Constituição Federal; o descumprimento foi grave, e o caso foi remetido para nova apreciação.

Implicações para os avaliadores. Um avaliador que atua como perito nos termos do artigo 40A redige um parecer ao qual as partes têm direito a receber. O parecer é um documento a ser redigido para divulgação, e não uma nota interna destinada ao juiz.

Fonte (comentário). Alerta ao cliente da HHQ, 16 de abril de 2024, `https://hhq.com.my`.

Os pareceres dos avaliadores que as partes nunca viram: *Loyal Synergy* . *Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut Pulau Pinang* , Tribunal de Apelação, [2026] 4 MLRA 74, aplica a regra de " *Tegas Sejati* " a uma referência fundiária. O Administrador Fundiário concedeu RM1,000,000 (RM2,212,39 por metro quadrado), o Tribunal de Primeira Instância RM1,200,400 (RM2,450 por metro quadrado), e o proprietário reivindicou RM4,377,62 por metro quadrado — e o Tribunal Superior não havia divulgado aos litigantes os pareceres por escrito de seus avaliadores antes de proferir sua decisão final. O Tribunal de Apelação, por unanimidade, anulou a decisão e remeteu o caso para nova apreciação completa, com a orientação de que qualquer laudo dos avaliadores fosse fornecido a todas as partes dentro de um prazo razoável antes da apresentação das alegações finais.

Implicações para os avaliadores. Na Malásia, um avaliador senta-se ao lado do juiz na qualidade de assessor, e essa decisão estabelece que o que o avaliador apresenta ao tribunal constitui prova à qual as partes podem se pronunciar, e não um parecer que o juiz possa levar em consideração. Qualquer jurisdição que utilize avaliadores especializados — e os Tribunais Fundiários da Inglaterra, Escócia e Irlanda do Norte o fazem — enfrenta a mesma questão.

Fonte (comentário). Comentário de um profissional, `https://law-partnership.com/non-disclosure-of-valuers-report-in-land-reference-proceedings-a-fundamental-error-or-a-curable-mistake/`.

Nota de verificação. O relatório em si não foi lido; a citação, os números e as determinações foram extraídos do comentário citado. Os materiais do editor datam a decisão de 25 de fevereiro de 2026; o comentário não indica data e essa data não está confirmada.

Tribunal de Apelação, 15 de maio de 2026 — a prorrogação, em razão da pandemia, do prazo para entrega do imóvel desocupado não constitui expropriação. Onze recursos, julgados em conjunto, movidos por compradores de imóveis contra a Sime Darby Brunsfield Resort Sdn Bhd e outros contestaram a terceira prorrogação, devido à pandemia, do prazo para entrega da posse livre (entrega do imóvel sem ocupantes) pelo ministro, nos termos da seção 38C da Lei de Medidas Temporárias para Reduzir o Impacto da Doença do Coronavírus 2019 (COVID-19) de 2020 — disposição inserida pela Lei de Alteração A1641, em vigor desde 14 de janeiro de 2022 e abrangendo o ano de 2021. O Tribunal de Apelação — presidido por Ravinthran Paramaguru, em sessão com Azizul Azmi Adnan e Ahmad Fairuz Zainol Abidin, juízes do Tribunal de Apelação — manteve a prorrogação. A indenização por danos liquidados e determinados (LAD) é a medida contratual para atraso na entrega nos termos do contrato legal de compra e venda, e a decisão merece ser citada: "O Artigo 38C não transfere qualquer imóvel... A incorporadora não adquire os direitos de LAD dos recorrentes. Esses direitos não se extinguem definitivamente, mas ficam suspensos por um período determinado... uma modificação legislativa geral dos direitos contratuais previstos na lei em resposta a um evento de força maior, e não uma expropriação de imóveis." Portanto, não houve violação do Artigo 13(2). A alegação rejeitada — de que a legislação havia resultado em uma expropriação sem indenização — é do tipo que a prática norte-americana denomina "expropriação inversa".

Implicações para os avaliadores. A caracterização do tribunal — suspensão dos direitos decorrentes da LAD por um período definido, e não extinção ou transferência — constitui a base para qualquer análise que trate os direitos acumulados decorrentes da LAD como um crédito do comprador ou um

passivo do incorporador durante o período abrangido pelas prorrogações.

Fonte: *The Edge*, 20 de maio de 2026, `https://theedgemalaysia.com/node/804284`.

Mencionado em uma linha. Verificou-se a existência dos seguintes itens da Malásia; nenhum deles é abordado mais detalhadamente nesta edição.

- **EkoCheras** (Tribunal de Apelação, relatado em ou por volta de 15 de julho de 2026): compradores que assinaram acordos de liquidação LAD não podem reivindicar indenização adicional por atraso na entrega (conforme as manchetes de *Free Malaysia Today* e *EdgeProp*).
- **Lakefront Villa @ Cyberjaya** (Tribunal de Apelação, 10 de abril de 2026): liminar contra a conversão para uso comercial confirmada.
- **First Residence, Kepong** (Tribunal Superior, juiz Anand Ponnudurai, noticiado em 27 de julho de 2026): uma despensa e 115 vagas de estacionamento acessórias indicadas nas plantas certificadas do condomínio não constituem imóveis comuns; não foi estabelecido nenhum fundamento nos termos do artigo 340(2) do Código Nacional de Terras contra o título registrado .
- **Monteno Sovo Suites** (Tribunal Superior, sentença de 24 de abril de 2026): a DBKL — Prefeitura de Kuala Lumpur — e a incorporadora liquidada foram consideradas solidariamente responsáveis por mais de RM1,3 milhão por danos estruturais a uma casa vizinha.
- **Tribunal Superior de Seremban, 24 de agosto de 2026** : o governo estadual não tinha legitimidade para solicitar a posse sumária das residências dos Undangs; o artigo 16 do Código Nacional de Terras exige a intervenção do Diretor Estadual de Terras e Minas.
- **Tribunal Federal, 16 de junho de 2026** : sete aldeões Orang Asli de Pekan, Pahang, contra a Agrobest (M) Sdn Bhd — legitimidade para processar por profanação de túmulos ancestrais; a indenização de RM140,000 foi restabelecida; os direitos consuetudinários não foram extintos pela emissão do título de propriedade. Os materiais do editor rotularam isso como "Pos Simpor"; Pos Simpor é uma disputa diferente, ainda em andamento, em Kelantan.
- **Rawang** (Tribunal de Apelação, 18 de agosto de 2026): ausência de direitos sobre uma casa centenária localizada em terreno sob concessão de mineração.
- **Sabah** : a Lei de Terras (Título Subsidiário) de 2026 , aprovada em 30 de abril de 2026, substitui a lei de 1972, juntamente com a Lei de Gestão Predial de 2026.

Tailândia — o preço de mercado na data do decreto, com uma compensação limitada a metade

O contexto principal desta seção é a desapropriação nos termos da lei tailandesa de 2019 — a medida, a data e a compensação contra a indenização por valorização (o aumento, causado pelo projeto, no valor do terreno retido pelo proprietário). Seguem-se dois itens relativos à titularidade: sobre terrenos dedicados à finalidade para a qual foram expropriados e sobre terrenos comuns do condomínio que não podem ser alienados.

Não há instância supranacional. A Tailândia não é membro da União Europeia, e nenhum tribunal regional de direitos humanos com caráter vinculativo tem jurisdição sobre ela: a ASEAN mantém uma declaração e uma comissão intergovernamental, não um tribunal, e a Tailândia não aceitou nenhum tribunal regional ao qual um proprietário desapropriado pudesse recorrer com uma reclamação de indenização. Ao contrário das seções sobre a Europa e a América Latina nesta edição, não há, portanto, nenhum instrumento supranacional de propriedade a ser destacado; a garantia constitucional e a lei são a totalidade da legislação.

A lei. A lei aplicável é a *Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562* — Lei sobre Desapropriação e Aquisição de Bens Imóveis, B.E. 2562 (2019; B.E., *Pho.So.*, é a Era Budista — subtraia 543 para obter o ano gregoriano) — publicada no Diário Oficial Real (*Ratchakitchanubeksa*, o diário oficial no qual a legislação tailandesa é promulgada), vol. 136, parte 71 Kor, p. 1, de 29 de maio de 2019 (B.E. 2562), e em vigor a partir do dia seguinte (artigo 2). Nenhuma tradução oficial para o inglês foi encontrada no registro de traduções do Gabinete do Conselho de Estado, e as traduções em inglês utilizadas pelos profissionais variam ("Lei de Desapropriação e Aquisição de Bens Imóveis" é comum); o título tailandês é a fonte de referência para a tradução aqui utilizada. O artigo 3 revoga a Lei de Desapropriação de Bens Imóveis B.E. 2530 (1987) e o Anúncio nº 44 do Conselho Nacional de Manutenção da Paz, de 28 de fevereiro de B.E. 2534 (1991), que a havia alterado. A seção 7 estabelece os objetivos — serviços públicos, defesa nacional, obtenção de recursos naturais ou outro interesse público, incluindo expressamente o planejamento urbano, a proteção ambiental, o desenvolvimento agrícola, a reforma agrária, o emparcelamento, a conservação de monumentos antigos e locais históricos, a indústria e as zonas econômicas especiais. O procedimento ocorre em etapas: um decreto real (*phra ratchakritsadika*) nos termos da seção 8 delimita a área a ser desapropriada e pode ter validade de, no máximo, cinco anos (seção 9); em seguida, uma comissão fixa um preço preliminar e as autoridades tentam uma compra por meio de negociação a esse preço (artigos 19 a 25); os proprietários que não concordarem são abrangidos por uma Lei de Desapropriação específica (*phra ratchabanyat wenkhuen asangharimmasap*), nos termos dos artigos 28 a 30, e a propriedade passa a pertencer à autoridade adquirente (nos Estados Unidos, o desapropriante) na data em que a lei entrar em vigor, embora a posse só poderá ser assumida após o pagamento ou depósito da indenização (artigo 31).

A garantia constitucional. Artigo 37 da Constituição de B.E. 2560 (2017) (Diário Oficial, Vol. 134, Parte 40 Kor, 6 de abril de 2017) garante os direitos de propriedade e herança, permite a desapropriação somente nos termos de uma lei promulgada para os fins previstos no artigo 7 e exige que " *kha thotthaen thi pen tham phai nai wela an khuan*" — indenização justa dentro de prazo razoável — seja paga ao proprietário e a todos os titulares de direitos que sofram prejuízo com a desapropriação, "levando em consideração o interesse público, o efeito sobre a pessoa cuja propriedade é desapropriada, incluindo qualquer benefício que essa pessoa possa receber com a desapropriação" (" *ruam thang prayot thi phu thuk wenkhuen at dai rap chak kan wenkhuen nan*"). Essa cláusula final constitui a garantia constitucional para a compensação por valorização prevista na lei, descrita a seguir. A mesma seção exige que toda lei de desapropriação declare sua finalidade e o prazo para a utilização do terreno, e determina que os terrenos que não forem utilizados dessa forma sejam devolvidos ao antigo proprietário ou aos seus herdeiros.

A medida e a data. A Seção 20 determina que o preço preliminar dos terrenos desapropriados seja fixado levando em consideração cinco aspectos "considerados em conjunto" (*prakop kan*):

(1) " *rakha thi sue khai kan tam pakati nai thong talat khong thidin nai wan chai bangkhap phra*

ratchakritsadika " — o preço pelo qual o terreno seria normalmente comprado e vendido no mercado na data em que o decreto real da seção 8 entrasse em vigor;

(2) o preço avaliado pelo governo do terreno, fixado para a cobrança do imposto sobre terrenos e edifícios;

(3) o valor patrimonial avaliado utilizado para a cobrança de taxas de registro de direitos e atos jurídicos nos termos do Código Fundiário ;

(4) a condição e a localização do terreno; e

(5) a causa e o objetivo da desapropriação.

A parte relativa ao mercado traz sua própria data: a avaliação leva em conta o mercado na data em que o decreto de delimitação entra em vigor, antes que o projeto tenha tido tempo de alterar os preços ao seu redor. Os critérios e o método são detalhados por regulamento ministerial. O artigo 21 concede à comissão 180 dias a partir da nomeação para fixar o preço preliminar (prorrogável por até 90 dias), e caso o Ministro considerar o valor tão baixo ou tão alto a ponto de ser injusto, o Governo poderá fixar um novo preço, que será então considerado como o da comissão. A Seção 38 aplica os mesmos critérios da Seção 20, mutatis mutandis, à indenização fixada na fase de desapropriação — mesmo que o decreto já tenha expirado nesse ínterim — acrescentando que deve-se levar em consideração a equidade e a paridade entre os proprietários que venderam ou cederam a posse antecipadamente e aqueles desapropriados nos termos da lei específica. Um proprietário que concordar em vender pelo preço preliminar recebe um bônus legal de 2% desse preço (artigo 26).

A compensação e o saldo. O artigo 22, primeiro parágrafo, estabelece a compensação: se o empreendimento para o qual é realizada a desapropriação fizer com que o preço do terreno restante na mesma parcela aumente, " *hai ao rakha thi sung khuen nan hak ok chak ngoen kha thotthaen*" — o aumento será deduzido da indenização — "mas, em nenhum caso, a dedução poderá exceder cinquenta por cento da indenização" (*tae mai wa karani cha pen prakan dai cha hak koen roi la ha sip khong ngoen kha thotthaen mi dai*). A compensação não se aplica quando o proprietário estiver sujeito, para o mesmo lote, ao imposto cobrado sobre o benefício derivado do desenvolvimento da infraestrutura de transporte pelo Estado, nos termos da lei sobre o assunto — a lei não considerará a valorização duas vezes. O terceiro parágrafo prevê o contrário: quando o empreendimento causar *diminuição* no valor do terreno remanescente no lote, a indenização deve ser fixada com base nessa diminuição. A compensação em si é uma norma antiga: a Lei de Desapropriação de Bens Imóveis B.E. 2497 (1954), seção 14, e a Lei de B.E. 2530 (1987), seção 21, ambas deduziam o aumento no valor da parte remanescente, limitado apenas pela regra de que a dedução não poderia exceder a indenização, de modo a evitar que o proprietário tivesse de pagar dinheiro ao Estado; o teto de cinquenta por cento é uma adição da Lei de 2019. Em desapropriações parciais, quando parte de um edifício ou estrutura se encontra no terreno desapropriado, o proprietário pode exigir que o restante da estrutura também seja adquirido (artigo 33); quando o resíduo de um lote for menor que vinte e cinco wa quadrados (cem metros quadrados), ou qualquer um de seus lados for menor que cinco wa (dez metros) e não puder ser habitado ou utilizado com segurança, o proprietário poderá, no prazo de 120 dias a partir da notificação, exigir que a autoridade compre o restante — a menos que o resíduo seja contíguo a outro terreno do mesmo proprietário com o qual forme um todo utilizável (artigo 34). A Seção 35 permite, com o consentimento do proprietário, a indenização por meio de terreno substituto, caso a desapropriação deixe o proprietário sem terreno suficiente para morar ou para ganhar a vida.

Quem define o valor e o desafio. Com a entrada em vigor do decreto, a autoridade adquirente nomeia a comissão (*khana kammakan*) prevista na seção 19: representantes da própria autoridade, do Departamento do Tesouro (*Krom Thanarak*) e do Departamento de Terras (*Krom Thidin*), o chefe distrital (*nai amphoe*) ou diretor distrital, e os administradores locais competentes; ela fixa tanto o preço preliminar quanto a indenização. A indenização é devida não apenas ao proprietário do terreno, mas também aos proprietários de edifícios e estruturas, aos proprietários de árvores perenes, aos locatários e sublocatários, às pessoas que perderem direitos legais de passagem ou de conduto nos termos dos artigos 1.349 e 1.352 do Código Civil e Comercial, bem como aos ocupantes legítimos e operadores comerciais prejudicados por terem que se retirar (artigo 40); ela compreende o valor do terreno, juntamente com os custos de demolição e remoção, o custo de construção de estruturas substitutas e outros danos decorrentes da necessidade de o proprietário desocupar o terreno (artigo 37). Um beneficiário insatisfeito com o valor pode recorrer ao Ministro no prazo de noventa dias a partir do recebimento ou depósito do dinheiro (artigo 49); o Ministro deve encaminhar o recurso a uma comissão composta por, no mínimo, cinco pessoas com formação jurídica e especialistas em avaliação de bens imóveis (*phu mi khwamru khwam chiaochan nai kan ti rakha asangharimmasap*), que deve apresentar seu parecer no prazo de 180 dias, sendo que o Ministro deve decidir no prazo de 30 dias a partir da data do parecer. Caso não fique satisfeito, o proprietário poderá entrar com uma ação judicial no prazo de um ano (artigo 50); qualquer aumento concedido pelo Ministro ou pelo tribunal vencerá juros à taxa máxima paga sobre depósitos a prazo pelo Banco de Poupança do Governo (*Thanakhan Omsin*) a partir da data do pagamento ou depósito original.

O que não pode elevar o valor. A Seção 23 é uma cláusula antimanipulação voltada para o lado do proprietário no livro contábil, e não para o do projeto: quando o preço do terreno expropriado for mais alto devido a construções erguidas ou ampliadas, plantio, melhorias ou arrendamentos firmados *antes* do decreto por meio de artimanhas fraudulentas (*ubai chochon*) com o objetivo de obter indenização, ou firmados *após* o decreto sem a autorização da autoridade competente, nenhum preço preliminar ou indenização poderá ser fixado para esse aumento. A Seção 24 acrescenta uma regra antiespeculativa: quando o proprietário adquiriu o terreno nos cinco anos anteriores ao decreto e não morava, cultivava ou utilizava o terreno de fato, a comissão poderá fixar um preço inferior ao valor previsto na Seção 20, embora não inferior ao preço do terreno no momento em que o proprietário o adquiriu.

A destinação do terreno desapropriado. A Lei de 2019 vincula o terreno à finalidade para a qual foi desapropriado. O órgão de desapropriação deve começar a cumprir a finalidade da desapropriação no próprio prazo de cinco anos (artigo 51); as terras não utilizadas para esse fim, ou as que sobrarem, devem, mediante solicitação, ser devolvidas ao antigo proprietário ou aos herdeiros, desde que o pedido seja feito no prazo de três anos e que a indenização seja reembolsada com juros de sete e meio por cento, limitados ao preço de mercado da terra na data do pedido (artigos 53 e 54). O artigo 37 da Constituição impõe a mesma disciplina em nível superior. O terreno expropriado é, em resumo, destinado a um fim específico: não é um bem livre à disposição da autoridade adquirente para ser remanejado.

O caso Ashton Asoke. Esse princípio de dedicação resultou na decisão mais notável da época. O Supremo Tribunal Administrativo (*San Pokkhrong Sungsut*), por meio de sentença proferida em 27 de julho do ano 2566 do calendário budista (2023), confirmou a revogação da notificação de licença de construção para o condomínio Ashton Asoke, uma torre de cerca de cinquenta andares erguida

acima da estação de metrô Sukhumvit em Bangcoc, com mais de quinhentas unidades vendidas. O único acesso rodoviário válido do projeto passava por um terreno que a Autoridade de Transporte Rápido de Massa da Tailândia (MRTA) havia feito de propriedade da incorporadora; a incorporadora possuía a permissão da MRTA para passar por esse terreno. Os tribunais determinaram que o terreno desapropriado para a obra ferroviária não poderia servir como frente legal do projeto privado: a faixa de acesso era destinada ao fim público para o qual havia sido tomada e não poderia servir de apoio a uma via pública via de largura prescrita — relatada como doze metros, nos termos do regulamento ministerial emitido com base na Lei de Controle de Construções B.E. 2522 (1979), que rege grandes edifícios e é o contexto aqui em vez da lei de desapropriação — de que o condomínio necessitava. O tribunal revogou o documento de licença sem ordenar a demolição, deixando a incorporadora responsável por sanar a irregularidade de acesso; as tentativas de correção (compra de terrenos adjacentes, alteração legislativa, renovação da licença) e as consequências para o crédito da incorporadora ainda estavam sendo resolvidas ao longo de 2024, e o assunto está relatado como ainda em andamento na fase de execução até 2025–2026, embora o departamento não tenha verificado de forma independente as etapas posteriores. Para a disciplina de avalição, o ponto relevante é o da lei de desapropriação: terrenos tomados por meio de poderes compulsórios estão vinculados à sua finalidade, e os direitos sobre eles — incluindo autorizações que a própria autoridade de desapropriação concede — não podem ser considerados para satisfazer os requisitos regulatórios de outra parcela. Uma avaliação que capitalize tal acesso em valor é construída sobre areia.

O caso Prime Nature Villa. Uma decisão da Suprema Corte (*San Dika*) divulgada em agosto de 2026 — que o departamento não conseguiu verificar em nenhuma fonte primária ou espelho acessível, e que é registrada aqui com base apenas na reportagem — afirma ter determinado que os terrenos comuns e de utilidade pública do conjunto habitacional Prime Nature Villa, em Bang Phli, Samut Prakan, não poderiam ser transferidos para fora da pessoa jurídica da vila (*nitibukkhon muban chatsan*): a venda a um comprador externo foi considerada nula, os terrenos foram re-registrados em nome da pessoa jurídica e as estruturas que o comprador havia erguido foram removidas, mesmo que se tratasse de um comprador de boa-fé que havia pago pelo imóvel. O marco legal, ao contrário da decisão, está comprovado. De acordo com a Lei de Alocação de Terras B.E. 2543 (2000), artigo 43, os serviços públicos fornecidos por um distribuidor — estradas, jardins, parques infantis — estão sujeitos a uma servidão (*phara chamyom*) em benefício do terreno alocado e devem ser mantidos; e, uma vez concedida a licença de alocação, o artigo 33 proíbe atos jurídicos que criem ônus sobre terrenos que constituam serviços públicos ou terrenos utilizados para serviços públicos. Uma transferência de propriedade cujo objeto seja expressamente proibido por lei é nula nos termos da seção 150 do Código Civil e ("um ato é nulo se seu objeto for expressamente proibido por lei, impossível ou contrário à ordem pública ou aos bons costumes"), e um ato nulo não transmite nada — a boa-fé e o pagamento não o sanam. A questão é semelhante aos itens sobre titularidade em outras partes desta edição: o registro não é a palavra final quando a transferência subjacente era nula, e uma avaliação de terras comuns de um patrimônio alocado como estoque passível de desenvolvimento valoriza algo que o vendedor não pode transferir.

Identificados, mas fora do escopo. Quatro questões desse período foram identificadas para fins de exaustividade, mas não foram abordadas; as duas primeiras foram verificadas apenas conforme relatado: decisão da Suprema Corte 4655/B.E. 2566 (2023), relatada como anulando renovações de contrato de locação pré-acordadas no formato "30+30+30" em desacordo com o limite máximo de trinta anos previsto no artigo 540 do Código Civil e Comercial (duração, não avaliação); decisão do Supremo Tribunal 1781/B.E. 2567 (2024), um caso sobre imóveis matrimoniais e indenização

por danos; o litígio sobre a altura do edifício Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee e sua execução de demolição (fiscalização de edifícios, não desapropriação); e a circular do Departamento de Terras Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722, de 15 de maio B.E. 2569 (2026), com a execução associada em Koh Pha-ngan — controle administrativo da posse de terras em nome de terceiros, fora do escopo da avaliação , assim como as outras notas sobre posse em nome de terceiros nesta edição.

Implicações para os avaliadores. A norma tailandesa é um cálculo composto, administrado por comitê, com uma âncora de mercado: o preço pelo qual o terreno normalmente seria negociado no mercado, com data referente ao dia em que o decreto de delimitação entrar em vigor, ocupa o primeiro lugar entre cinco fatores que também incluem dois valores oficiais de avaliação, a condição e localização do terreno, e a finalidade da desapropriação. A disciplina relativa à data é importante — o componente de mercado é congelado antes que o projeto possa alterar os preços — e o fator finalidade confere à comissão autorização expressa para ponderar para que serve a desapropriação. Em uma desapropriação parcial, o avaliador deve avaliar o restante duas vezes: qualquer aumento no valor do restante causado pelo projeto é deduzido da indenização, mas nunca mais do que metade dela, e nunca quando o proprietário já paga o imposto de melhoria do transporte; qualquer queda causada pelo projeto é, por si só, indenizável, e um resíduo abaixo dos limites legais de tamanho e forma se converte no direito de obrigar a autoridade a comprar o restante. A avaliação de qualquer terreno adjacente a um terreno desapropriado deve tratar esse terreno como dedicado à sua finalidade pública: o caso Ashton Asoke mostra a consequência de capitalizar o acesso por ele no valor de um projeto privado .

Nota de verificação — A Lei de B.E. 2562 (2019) foi lida na íntegra no texto oficial da (Vol. 136, Parte 71 Kor, 29 de maio de 2019, vinte e seis páginas), obtida como cópia arquivada do PDF oficial `ratchakitcha.soc.go.th`; as seções 2, 3, 7–9, 19–26, 28–31, 33–35, 37–40, 49–51 e 53–54, conforme indicado acima, foram extraídas desse texto, e todas as frases transliteradas são citações textuais do mesmo. A seção 37 da Constituição foi interpretada da mesma forma (Vol. 134, Parte 40 Kor, 6 de abril de 2017). A linhagem de compensação (Lei de 1954, seção 14; Lei de 1987, seção 21) e as seções 33 e 43 da Lei de Distribuição de Terras B.E. 2543 (2000), seções 33 e 43, foram verificadas no registro de textos completos de leis do Conselho de Estado (`ocs.go.th`), que também lista a Lei de 1987 como revogada e não apresenta nenhuma lei que altere a lei de 2019; o site em tempo real do Diário Oficial Real e o portal Krisdika estavam inacessíveis (bloqueados pelo WAF) no momento da redação deste artigo, e nenhuma tradução oficial em inglês da Lei de 2019 foi localizada; portanto, o título em inglês acima é a própria tradução do departamento. O artigo 150 do Código Civil e Comercial foi verificado apenas com base em uma tradução paralela. A data da sentença no caso Ashton Asoke (27 de julho de 2023, Tribunal Supremo Administrativo) e o fundamento para acesso à MRTA são confirmados por reportagens da imprensa tailandesa da época (The Standard, 3 de agosto de 2023, dois artigos); o texto da sentença em si não estava disponível. A decisão sobre o caso Prime Nature Villa não pôde ser verificada de forma alguma e está marcada como tal; os quatro itens fora do escopo foram identificados a partir do resumo do departamento e, salvo indicação em contrário, não foram verificados de forma independente.

Fonte — Thai, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562, Ratchakitchanubeksa Vol. 136 Pt. 71 Kor, 29 de maio de 2019 (PDF oficial arquivado PDF), `https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF`

Fonte — Thai, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Constituição do Reino da Tailândia B.E. 2560, Ratchakitchanubeksa Vol. 134 Pt. 40 Kor, 6 de abril de 2017 (arquivado PDF oficial PDF), `https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF`

Fonte — Thai, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: The Standard, noticiando a decisão do Supremo Tribunal Administrativo de 27 de julho de 2023 (Ashton Asoke), `https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/`

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

Malásia — RM1,3 milhão contra os avaliadores do painel: *RHB Bank v Azmi & Co*. Tribunal Superior de Kuala Lumpur, 7 de fevereiro de 2025. Os avaliadores do painel avaliaram uma garantia em RM2,2 milhões para um empréstimo de RM1,87 milhão; seu valor real era de cerca de RM900.000. Eles não aplicaram imóveis comparáveis nem vendas anteriores, conforme exigem as Normas de Avaliação da Malásia. Considerados negligentes; indenização de RM 1,3 milhão — o déficit, não o valor do empréstimo.

Indonésia — licença revogada por assinatura durante o período de suspensão. A decisão ministerial nº 48/KM.1/2025, de 29 de janeiro de 2025, revogou a licença de um avaliador público por ter assinado relatórios de avaliação enquanto se encontrava suspenso.

Implicações para os avaliadores. Duas jurisdições, dois instrumentos diferentes — uma sentença por negligência e uma revogação de licença — e o mesmo conteúdo que na Polônia e na Holanda, relatado na seção europeia desta edição: a sanção refere-se ao método e à conduta, e não ao fato de estar errado quanto ao valor.

Fonte — *RHB Bank v Azmi & Co*, nota para profissionais: `https://lh-ag.com/dispute-resolution-valuers-duty-of-care-to-banks/`; Decisão indonésia 48/KM.1/2025, cópia do decreto: `https://id.scribd.com/document/829234889/`.

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.

Tailândia — o acordo de divórcio prevalece, e o termo "venda" inclui o leilão. Uma casa comprada durante o casamento por 3.150.000 THB; o acordo de divórcio estipulava que, na venda, 2.800.000 THB fossem reembolsados primeiro ao marido e o saldo à esposa. O leilão de execução rendeu aproximadamente 2.590.000 THB, e a esposa não recebeu nada — o acordo registrado é um contrato de partilha vinculativo, e o termo "venda" inclui um leilão judicial.

Fonte — Tailândia 1319/2568: `https://deka.in.th/deka/2568-1319`.

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.

Tailândia — o administrador que vendeu abaixo do valor mínimo estabelecido pelos herdeiros. Os herdeiros decidiram colocar à venda os terrenos da herança por um valor não inferior a THB 3.200.000, com prazo de seis meses e reavaliação do preço a partir de então, e consultar por telefone as ofertas recebidas. O administrador vendeu por THB 2.200.000 após obter o consentimento por telefone da maioria dos herdeiros. Decisão: não houve negligência, não houve prejuízo para o espólio, e a venda com divisão do produto é um modo válido de partilha. Em contraposição à decisão queniana relatada na edição africana — na qual um administrador que vendeu sem autorização foi responsabilizado pelo valor *atual* do imóvel —, os dois casos marcam os limites extremos da responsabilidade de um administrador.

Fonte — Tailândia 9091/2568: `https://deka.in.th/deka/2568-9091`.

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

No decisions in this category this quarter.

Casos judiciais recentes no Leste Asiático: Japão, Coreia do Sul, Taiwan

Fontes em outros idiomas traduzidas por tradução automática; todos os resumos são de autoria do departamento em inglês

Cada item lido em outro idioma é identificado e vinculado à fonte no idioma original no ponto de uso.

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/2bt4nt29

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 edição *de referência* para o Leste Asiático, abrangendo o Japão, a Coreia do Sul e Taiwan; o Sul da Ásia e o Sudeste Asiático têm edições próprias nesta edição. Assim como na pesquisa sobre a Oceania nesta edição, uma edição de referência abrange um período mais extenso do que um único trimestre: ela aborda desenvolvimentos de importância prática contínua até o terceiro trimestre de 2026. As edições subsequentes serão atualizações trimestrais.

Os contextos abordados nesta edição são apresentados logo no início. Ela abrange a avaliação para fins tributários (Japão, Coreia do Sul), a indenização por aquisição compulsória — desapropriação e a desapropriação de imóveis privados pelo Estado, o que na prática dos EUA é chamado de "eminent

domain" ou "condemnation" (Coreia do Sul, Taiwan) — e disputas civis nas quais uma avaliação decide o desfecho (todos os três). Cada seção dedicada a um país começa indicando seu próprio contexto; uma afirmação feita em um contexto não deve ser considerada válida em outro.

As fontes primárias, por jurisdição, são: o serviço abrangente de informações jurídicas da Suprema Corte da Coreia; o sistema de consulta de leis e regulamentos do Yuan Judicial de Taiwan, juntamente com o serviço de dados abertos do Yuan Judicial; e o banco de decisões judiciais da Suprema Corte do Japão, juntamente com as diretrizes de avaliação publicadas pela Agência Nacional de Impostos.

A pesquisa foi realizada no idioma de cada jurisdição, bem como em inglês. Isso é mais importante do que pode parecer. No caso de Taiwan, em particular, a pesquisa em inglês praticamente não produz resultados, enquanto a pesquisa em chinês tradicional apresenta tanto o regulamento de avaliação vigente quanto a jurisprudência da Grande Câmara do Supremo Tribunal Administrativo; o material japonês abaixo também foi encontrado apenas em japonês. Nos casos em que uma decisão foi consultada apenas em fontes secundárias, isso é indicado.

Duas convenções de data são armadilhas para os desatentos e são mencionadas porque este departamento já caiu nas duas. Taiwan utiliza o calendário da República da China, no qual o ano 115 d*minguo* corresponde a 2026 e o ano 113 corresponde a 2024. O Japão utiliza eras imperiais, nas quais Reiwa 7 corresponde a 2025, e não a 2026; pelo menos um resumo automatizado da decisão do Tribunal Superior de Tóquio, discutida a seguir, apresentou Reiwa 7 como 2026. As datas nesta pesquisa são apresentadas no calendário gregoriano e foram confirmadas em relação ao original, exceto quando uma nota de verificação indicar o contrário.

Proveniência e tradução automática. Nos casos em que uma decisão ou documento incluído nesta pesquisa foi lido em um idioma diferente do inglês, foi consultado por meio de tradução automática, o que é divulgado no momento da consulta por meio de uma nota **de fonte** que indica a publicação no idioma original e um link para ela. Há duas razões. A primeira é a transparência: uma tradução automática de uma decisão judicial não é a própria decisão, e um leitor que esteja avaliando se deve se basear em uma proposição deve saber como ela chegou a esta página. A segunda é de natureza operacional. Esta revista publica edições traduzidas, incluindo uma edição em árabe e edições em japonês, coreano e chinês. Uma edição traduzida que traduzisse nosso inglês de volta para o idioma em que o texto original foi escrito resultaria em duas traduções em vez de reverter uma. O link mantido permite que cada edição se baseie no original, que é a única versão com validade jurídica.

Não há texto concorrente no idioma original. Uma consequência da prática acima precisa ser deixada bem clara, pois ela determina como as edições traduzidas desta edição devem ser produzidas.

Tudo o que este departamento afirma sobre uma decisão redigida em outro idioma constitui seu *próprio resumo, redigido em inglês*. Não se trata de uma tradução do texto do tribunal e nunca deve ser apresentado como tal. Quando um termo técnico aparecer entre aspas — "notavelmente alto", "o especialista dos especialistas" —, o termo original deve ser indicado ao lado, em sua grafia original ou em transliteração, e o original prevalece; o texto em inglês é uma explicação, não uma tradução do acórdão.

A razão para essa insistência é um risco específico. As jurisdições analisadas neste artigo proferem sentenças em japonês, coreano e chinês, e esta revista publica edições traduzidas nessas três línguas. Se uma edição em um desses idiomas fosse produzida por meio da tradução desse texto em inglês

de volta para ele, o resultado seria um segundo corpo de texto, no idioma da sentença original, descrevendo essa sentença com palavras que não são do tribunal. Um leitor não saberia dizer qual texto teria autoridade, e a revista teria criado essa confusão.

As edições em um idioma analisado aqui devem, portanto, tratar essas passagens como *descrição editorial*, apresentadas como tal, e devem acessar o link **"Fonte"** para o original, quando se desejar consultar a própria linguagem do tribunal. O que não deve ocorrer é uma ida e volta silenciosa que produza uma versão rival de uma decisão no próprio idioma em que a decisão foi redigida.

Nada contido neste levantamento deve ser considerado com base apenas na descrição em inglês. As citações de casos e referências legislativas devem ser verificadas no relatório oficial ou no diário oficial no idioma original 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.

Coreia do Sul — o restante, o lote e o ganho com o empreendimento

O restante não é uma média: 2024Du44754. Em 29 de maio de 2025, a Suprema Corte decidiu que, quando a parte expropriada e o restante diferem em termos de uso efetivo ou zoneamento, o valor pré-projeto do restante não pode ser calculado distribuindo-se o preço da parcela inteira proporcionalmente por sua área. É necessário um método de avaliação parcial — o valor total do lote menos o valor da parte adquirida, ou uma avaliação direta da parte restante — com a data de avaliação definida antes da incorporação ao projeto. Decisão revertida e remetida quanto ao valor de KRW 940.295.580 (won coreano), acrescido de juros.

Os lotes são avaliados um a um: 2024Du44167. Os lotes são avaliados individualmente; uma avaliação em bloco é permitida somente quando eles mantêm uma relação de "uso inseparável", avaliada com base na razoabilidade social, econômica e administrativa. Dois lotes com destinações diferentes, adquiridos em momentos distintos, sendo que o menor deles era comercializável de forma independente sem perda significativa, não se enquadravam nesse critério. O teste coreano do lote maior é, portanto, funcional — uma questão de uso, não de propriedade ou adjacência.

O verdadeiro proprietário utiliza o número antigo: 2024Du66167. Quando a indenização por terras incorporadas a um rio foi paga em 1989 ao proprietário registrado, e não ao verdadeiro proprietário — 44.127.500 KRW — a reivindicação posterior do verdadeiro proprietário é avaliada com base na data daquela avaliação anterior, segundo o método previsto em lei: o uso no momento da incorporação, as restrições de direito público então em vigor e as condições existentes na época. Um requerente que surge trinta e seis anos depois herda a data de avaliação do pagamento que foi extraviado.

A liquidação em dinheiro deve incluir o ganho esperado: 2022Da228230. Em um projeto de reconstrução dentro de um distrito com especulação imobiliária superaquecida, um adquirente não associado que comprou à vista é indenizado com base na data em que obteve o imóvel — neste caso, 26 de junho de 2020 — e o valor *deve* incluir o ganho esperado com a reconstrução e o empreendimento. O tribunal de primeira instância havia utilizado imóveis comparáveis anteriores

à designação de agosto de 2017 para excluir a valorização que se seguiu a ela; a Suprema Corte reverteu a decisão. Isso é o reflexo da regra de desconsideração do empreendimento: quando a lei concede ao proprietário a valorização do projeto, o avaliador não pode retirá-la pela escolha dos imóveis comparáveis.

Implicações para os avaliadores. O ano coreano estabelece quatro regras claras e uma advertência. O restante é avaliado, não calculado pela média; as parcelas são consideradas separadamente, a menos que o uso as vincule; um pagamento indevidamente direcionado fixa a data para o proprietário legítimo; e uma compra compulsória em um projeto de reconstrução transfere o ganho de valorização. A advertência está no último ponto: os imóveis comparáveis selecionados por um avaliador podem, silenciosamente, decidir a questão da data de avaliação, e um tribunal analisará a seleção para verificar se isso de fato ocorreu.

Fonte — Suprema Corte da Coreia, textos oficiais no serviço nacional de informações jurídicas (disponíveis em coreano): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&type=HTML`; `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=609341&type=HTML`; `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618331&type=HTML`; `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615643&type=HTML`.

Taiwan — o recurso e o regulamento de avaliação

No contexto da Lei de Expropriação de Taiwan (), a aquisição compulsória: primeiro, o recurso pelo qual o valor da indenização é contestado; depois, o regulamento que determina como esse valor é calculado.

Tribunal Administrativo Supremo, Grande Câmara, decisão 109 *da* 1 de 12 de junho de 2020. A Grande Câmara (行政大法庭) resolveu uma questão de longa data sobre como um proprietário insatisfeito com o valor da indenização por desapropriação pode contestá-lo. Após esgotar os recursos administrativos, o proprietário pode ajuizar uma ação de cumprimento de obrigação (課予義務訴訟) nos termos do Artigo 5(2) da Lei de Contencioso Administrativo. Caso a autoridade mantenha sua avaliação original após uma objeção por escrito, essa recusa constitui uma negação do pedido de diferença, e o proprietário pode entrar com ação para obter uma nova decisão de indenização ou um valor maior.

A decisão confirma que o Artigo 30(1) da Lei de Desapropriação de Terrenos exige indenização pelo preço de mercado (市價) vigente no momento da desapropriação. É importante deixar claro o que ela não faz: ela define a *reparação* e não altera a *metodologia de avaliação* .

Implicações para os avaliadores. A questão está justamente nessa distinção. Taiwan possui um procedimento totalmente definido para contestar um valor de indenização e não há nenhuma interpretação judicial sobre como esse valor deveria ter sido calculado — portanto, a disputa sobre a metodologia se baseia inteiramente nas provas periciais, em relação ao regulamento descrito a seguir.

Fonte — Traditional Chinese, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Yuan Judicial, Semanário Judicial,
`https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html`

Regulamento que rege a avaliação do valor de mercado para indenizações por desapropriação de terrenos. Taiwan codificou sua metodologia de ajustes em regulamentação, em vez de deixá-la a cargo de padrões profissionais. O valor de mercado de um lote desapropriado é avaliado

com base em um lote de referência (比準地), ajustado de acordo com fatores individuais agrupados como condições do terreno, condições das vias, condições de acessibilidade, condições do ambiente circundante e condições administrativas. É importante ressaltar que os ajustes para cada fator individual estão limitados: eles não podem exceder a faixa máxima estabelecida nas tabelas prescritas de avaliação de fatores. Há uma disposição especial para terrenos isolados destinados à construção em zonas agrícolas e de conservação designados como terrenos de reserva para instalações públicas, cujo valor de mercado médio vizinho é calculado a partir dos três distritos de preços mais próximos com o mesmo caráter de uso.

Implicações para os avaliadores. Trata-se de uma tabela legal de comparação de vendas com limites vinculativos para a magnitude de cada ajuste — o equivalente regulatório dos requisitos de intervalos e fundamentação que aparecem como padrões profissionais em outros contextos. Daí decorrem duas consequências. Um ajuste que ficaria fora da faixa tabulada não é meramente mal fundamentado, mas ilegal; portanto, o julgamento dos avaliadores é restringido antes mesmo da ponderação das evidências. E como a metodologia é pública e fixa, uma disputa de indenização em Taiwan gira em torno da seleção do lote de referência e da colocação de cada ajuste dentro de sua faixa permitida, em vez de qual abordagem de avaliação de deve ser utilizada.

Fonte — Traditional Chinese, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Banco de Leis & e Regulamentos, Ministério da Justiça (Taiwan), `https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117`

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.

Japão — avaliação para fins de imposto sobre herança e doações

O contexto aqui é a avaliação tributária: primeiro, o Japão avalia imóveis para o imposto sobre herança e doações por meio de uma fórmula administrativa, fixada por circular da Agência Nacional Agência Nacional de Impostos, e não por lei ou avaliação, e os itens iniciais dizem respeito a quando essa fórmula dá lugar ao valor do mercado avaliado. Os itens civis japoneses — a participação que um comprador de fração efetivamente detém e a quantificação dos danos por defeitos — são relatados na seção de seguros.

O esboço da reforma tributária de 2026 e a "regra dos cinco anos". O esboço da reforma tributária de 2026 da coalizão governista, publicado em 19 de dezembro de 2025, propõe uma mudança estrutural na forma como os imóveis são avaliados para fins do imposto sobre herança e doações. A mudança será implementada não por lei, mas por meio de uma alteração em uma circular da Agência Nacional de Impostos (通達, *tsūtatsu*, uma diretiva administrativa destinada às repartições fiscais); até julho de 2026, a circular alterada ainda não havia sido publicada, e o esboço indica que a medida entrará em vigor para heranças e doações a partir de 1º de janeiro de 2027. De acordo com o esboço, para determinados imóveis destinados ao aluguel adquiridos ou recém-construídos por contraprestação nos cinco anos anteriores à herança ou doação, a avaliação seria baseada em um equivalente ao valor justo de mercado calculado a partir do custo de aquisição, em vez de na metodologia padrão de preço de terrenos à beira da estrada e valor de ativos fixos (valores fixados administrativamente; o análogo mais próximo na terminologia dos EUA é o "valor

avaliado"). Para produtos imobiliários de aluguel fracionados, o valor justo de mercado na data do fato tributável seria aplicado independentemente da data de aquisição.

A proposta é uma continuação da decisão da Suprema Corte de 19 de abril de 2022 , que endossou o uso, pela Agência Nacional de Impostos, do item 6 da sua circular básica sobre avaliação patrimonial (財産評価基本通達6項 , comumente citada em inglês como "Artigo 6") — uma circular administrativa, e não legislação, cujo item 6 é uma cláusula de derrogação abrangente, frequentemente descrita como antielisão, que permite o desvio do método padrão — em um caso em que um imóvel avaliado em ¥333 milhões foi reavaliado em ¥1,273 bilhão. Essa decisão deixou à autoridade tributária uma faculdade discricionária; a proposta converteria essa faculdade em uma regra para uma classe definida de casos.

Artigo 6 após a decisão de 2022: Tribunal Superior de Tóquio, 19 de junho de 2025. A derrogação continua em vigor para tudo o que a nova regra não abrange, e os tribunais de primeira instância ainda estão definindo seus limites. Em 17 de janeiro de 2025, o Tribunal Distrital de Tóquio decidiu a favor do contribuinte em uma disputa sobre a avaliação de ações não listadas em uma estrutura destinada a evitar a classificação como sociedade de participações. Em 19 de junho de 2025, o Tribunal Superior de Tóquio reverteu a decisão, mantendo a avaliação feita com base na instrução do Diretor da Agência Nacional de Impostos nos termos do Artigo 6. O caso seguiu a chamada "questão da farmácia de Sendai" — sendo Sendai a sede da empresa contribuinte; os tribunais que decidiram o caso estavam localizados em Tóquio — na qual tanto o Tribunal Distrital de Tóquio (18 de janeiro de 2024) quanto o Tribunal Superior de Tóquio (28 de agosto de 2024) decidiram a favor do contribuinte, e a Agência Nacional de Impostos não recorreu. Em contraponto a essa tendência recente, a reversão de 19 de junho de 2025 é ainda mais significativa.

As ações eram de uma empresa de gestão de ativos, emitidas em nome do falecido dois meses antes de sua morte. O Tribunal Superior confirmou o recurso da repartição fiscal à cláusula de derrogacão das disposições gerais: o valor patrimonial líquido de cerca de ¥3.443 por ação, calculado pela repartição, em contraposição ao método do contribuinte, resultou em uma redução tributária de aproximadamente ¥978,72 milhões, ou 48%. O "mercado" no artigo 22 é o valor de troca objetivo e não é limitado pela circular. *Observação*: informações extraídas de comentários de especialistas; o número do processo não foi publicado nas fontes consultadas.

O ativo, neste caso, eram ações não listadas, e não imóveis, e ele foi incluído aqui justamente por esse motivo, e não apesar disso: os tribunais estão aplicando um único marco do Artigo 6 a todas as classes de ativos, e a abordagem baseada nos fatos específicos adotada pelo Tribunal Superior — que seguiu a , mas decidindo o caso com base em seus próprios fatos — é o que um avaliador contratado em uma disputa de avaliação no Japão deve esperar.

Fonte — Japanese, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Mori Hamada & Matsumoto, boletim informativo para clientes, `https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816`

Fonte — Japanese, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Tribunal Superior de Tóquio, 19 de junho de 2025, comentário, `https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/news/legal-news/legal-20260225-2.html`

Implicações para os avaliadores. Se implementada conforme descrito, a mudança faria com que uma grande parcela das avaliações japonesas passasse de uma base de fórmulas para uma base de valor do mercado avaliado, e isso ocorreria com base em um critério bem definido de cinco anos. Isso traria três consequências para a prática profissional. Primeiro, aumentaria a demanda por avaliações de

valor de mercado defensáveis e atualizadas de imóveis residenciais que geram renda, e a data de avaliação seria objeto de litígio, uma vez que a regra depende dela. Em segundo lugar, a divergência entre o valor tributável e o valor do mercado que a proposta visa corrigir é uma grande quantidade mensurável sobre a qual os avaliadores que atuam nesse mercado devem esperar ser solicitados a se pronunciar diretamente. Terceiro, e por outro lado, a linha de jurisprudência do Artigo 6 significa que uma avaliação por fórmula continua vulnerável a reavaliações baseadas em laudos mesmo fora da regra proposta de cinco anos; portanto, a mudança reduziria a exposição dos avaliadores sem eliminá-la.

Fonte — Japanese, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: EY Japão, alerta tributário sobre o esboço da reforma tributária de 2026, `https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24`

Suprema Corte, Segunda Turma, 17 de fevereiro de 2025 — a depreciação de um edifício de estrutura mista. Um edifício em Osaka de dezoito andares, com concreto armado e concreto reforçado com aço nos andares inferiores e aço nos andares superiores — cerca de oitenta e sete por cento da área útil — foi registrado para fins de imposto sobre bens fixos com o valor de ¥2.470.112.000. O contribuinte defendeu uma taxa de depreciação ponderada pela área útil; o avaliador aplicou a taxa referente à estrutura dos andares inferiores. O Tribunal considerou o método dos andares inferiores "admissível de acordo com o padrão de avaliação", pois as cargas de todo o edifício são, em última instância, suportadas por essa estrutura. A taxa de depreciação deve ser atribuída à estrutura que realiza o trabalho, e não à que ocupa o espaço.

Fonte — Acórdão da Suprema Corte de 17 de fevereiro de 2025, PDF oficial (em japonês): `https://www.courts.go.jp/assets/hanrei/hanrei-pdf-93789.pdf`.

Coreia do Sul — avaliação retrospectiva e o ônus de provar que nada aconteceu

Suprema Corte, 30 de abril de 2026, 2024Du61780, e 2 de abril de 2026, 2025Du35499 — avaliação retroativa no imposto sobre herança e doação. Duas decisões da primavera de 2026 estabelecem as condições nas quais uma avaliação encomendada após um falecimento ou uma doação pode determinar o valor de mercado do imóvel na data do falecimento ou da doação.

No processo 2024Du61780, um caso de imposto sobre herança decidido em 30 de abril de 2026 e relativo a um terreno em Seodaemun-gu, Seul, herdado em consequência de um falecimento ocorrido em 9 de abril de 2019, a Suprema Corte decidiu que o ônus de alegar e provar a *ausência de circunstâncias especiais de variação de preço* entre a data do falecimento e a data da avaliação recai sobre a autoridade tributária. Caso a autoridade não cumpra esse ônus, um valor avaliado retrospectivamente não pode ser considerado como o valor de mercado na data do falecimento. Com base nos fatos, a autoridade havia calculado o valor com base na média de quatro avaliações retrospectivas — duas encomendadas por ela e duas pelo herdeiro — no valor de aproximadamente 11.549.988.450 KRW, contra um valor declarado de aproximadamente 7.434.058.500 KRW. Essa média foi rejeitada; o valor do avaliador nomeado pelo tribunal, fixado na data do falecimento, foi mantido; e ambos os recursos foram indeferidos.

A decisão correlata, 2025Du35499, de 2 de abril de 2026 — uma ação para revogação de autuações do imposto sobre doações (증여세부과처분취소), publicada no Gong 2026-sang, 1087 (*Gong* é o diário oficial das decisões da Suprema Corte da Coreia; uma referência a ele é uma referência ao relatório autêntico) — foi desfavorável aos contribuintes. A Corte negou provimento integral aos recursos (상고를 모두 기각한다) e manteve as autuações com base nas avaliações encomendadas

pela autoridade tributária, sustentando que a cláusula restritiva do Artigo 49(1) do Decreto de Execução da Lei do Imposto sobre Sucessões e Doações, nos termos da qual as autuações baseadas em avaliações foram realizadas, não excede os limites da lei.

Implicações para os avaliadores. Lidos em conjunto, os dois decisões destacam claramente um problema que toda avaliação retrospectiva enfrenta: uma avaliação elaborada a posteriori constitui prova do valor na data da avaliação e só se torna prova do valor em uma data anterior mediante um pressuposto adicional sobre o comportamento do mercado no período intermediário. De acordo com o 2024Du61780, a Coreia atribui o ônus dessa suposição à autoridade tributária que alega o valor retrospectivo; de acordo com o 2025Du35499, uma avaliação baseada em laudo que atenda aos requisitos do decreto é válida. A contribuição dos avaliadores consiste em tornar a suposição explícita e fundamentá-la com evidências de mercado relativas ao período intermediário, em vez de apresentar um valor retrospectivo como se a data da elaboração fosse irrelevante. Um avaliador que atue tanto no Japão quanto na Coreia não deve presumir que o ônus de substituir um valor de tabela recaia da mesma forma nos dois sistemas; as questões respondidas por seus tribunais são diferentes.

Fonte — Korean, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Supremo Tribunal da Coreia, base de dados de precedentes (2025Du35499), `https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467`

Fonte — Coreano, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: imprensa tributária coreana em 2024Du61780 (Intn; TaxTimes), `https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872` `https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003`.

E a autuação que foi anulada por falta dessa prova: 2025Du30615. O terreno herdado e declarado pelo seu preço oficial individual de aproximadamente 1.515.544.000 KRW foi reavaliado com base em duas vendas posteriores, totalizando KRW 2.940.000.000. Em 20 de maio de 2026, a Suprema Corte considerou a avaliação ilegal: a repartição fiscal não havia comprovado a ausência de variação de preço entre 13 de outubro de 2019 e as vendas. Uma série de outras decisões de 2026 traz a mesma conclusão principal — a repartição deve alegar e provar que nada mudou entre a data da avaliação e a data das provas nas quais se baseia — e no processo 2024Du61780, mencionado acima, a repartição não conseguiu fazê-lo, mesmo com base na média de quatro avaliações retrospectivas.

Fonte — 2025Du30615 (coreano): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622257&type=HTML`; 2024Du61780: `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=620457&type=HTML`; 2025Du35499: `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618673&type=HTML`.

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.

Coreia do Sul — um preço de conversão que é metade do custo e metade da avaliação. Sobre a conversão de moradias públicas de aluguel em moradias próprias, o Tribunal Superior de Seul aplicou a fórmula legal: o preço é a média aritmética entre o custo de construção e a avaliação — para uma unidade de 20*pyeong* , KRW 34.834.953 e KRW 106.268.471, resultando em KRW 70.551.712 — e rejeitou descontos por andar, pois a avaliação havia sido feita por tipo de

unidade. Uma fórmula que calcula a média entre um custo e um valor não constitui uma avaliação de nada, e a recusa do tribunal em aperfeiçoá-la é a abordagem correta.

Nota de verificação. Não foi encontrada nenhuma decisão japonesa ou coreana dos anos de 2025–26 sobre o preço mínimo do leilão ou os avaliadores do leilão; um recurso de execução do Tribunal Superior de Taiwan sobre o preço mínimo (114 Kang 750) consta em uma lista de banco de dados, mas seu texto não pôde ser recuperado, uma vez que o banco de dados oficial de sentenças recusou todas as solicitações.

Fonte — Tribunal Superior de Seul 2023Na2060019 (coreano): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622327&type=HTML`.

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.

No decisions in this category this quarter.

Nota de verificação. Não foi encontrada nenhuma decisão nº 2025–26 sobre a responsabilidade dos avaliadores nos bancos de dados oficiais japoneses ou coreanos. Um Recurso constitucional de Taiwan (114 Shen-Cai 1305), interposto após a indeferimento pelo Tribunal Superior de uma ação alegando que a superavaliação por parte dos avaliadores imobiliários causou prejuízo, aparece apenas nas listas; o banco de dados do tribunal estava inacessível e a decisão não foi verificada.

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.

Coreia do Sul — a data é a da mediação, a menos que o mercado se mova contra uma das partes: 2025Seu595. O divórcio foi concluído por mediação em 15 de setembro de 2022 e a divisão de imóveis foi reivindicada posteriormente. A Suprema Corte decidiu que a data de avaliação é, em princípio, a data da mediação, mas que mudanças externas e supervenientes nos imóveis adquiridos em conjunto podem ser refletidas quando a fixação do ganho ou da perda de uma das partes iria contrariar o objetivo da divisão. Um apartamento avaliado em 267.500.000 KRW na mediação havia caído para 190.000.000 KRW ao final da audiência em novembro de 2024; a decisão do tribunal de primeira instância de utilizar o valor posterior foi mantida.

Implicações para os avaliadores. Isso é o oposto das posições alemã e holandesa relatadas na edição sobre a Europa, onde a data prevista na lei prevalecia mesmo em caso de venda posterior. A Coreia permite que a data mude conforme o mercado, em nome da equidade entre as partes — o que significa que uma avaliação na Coreia pode exigir duas avaliações onde uma na Alemanha requer apenas uma, sendo que a segunda é a que prevalece.

Fonte — 2025Seu595 (coreano): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=608517&type=HTML`.

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.

No decisions in this category this quarter.

Nota de verificação. A decisão da Suprema Corte da Coreia, de 24 de março de 2025, no processo 2024Seu866, fixa a quota-parte específica da herança na data da abertura da sucessão, mas não contém nenhuma avaliação dos bens imóveis. Não foi encontrado nada a esse respeito no Japão nem em Taiwan.

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.

Coreia do Sul — os imóveis da empresa foram reavaliados, e as ações seguiram a mesma tendência. Uma nota introdutória do Tribunal Superior de Seul, de 23 de janeiro de 2026, registra que o recálculo do valor das ações não listadas com base em uma avaliação dos imóveis da empresa resulta em um valor de mercado legal na data da doação. Relatado a partir da nota de rodapé do banco de dados; o texto da sentença não foi disponibilizado.

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.

Coreia do Sul — o contrato de locação e o incêndio

Suprema Corte, Primeira Seção, final de agosto de 2026 — recuperação do prêmio de locação e aluguel "notavelmente alto". Uma farmacêutica ocupava um imóvel comercial desde 2001, tendo renovado o contrato em 2018 com um depósito de cerca de 100 milhões de KRW e aluguel de cerca de 6 milhões de KRW por mês, sendo posteriormente renovado por tacito. Ao se aposentar, ela firmou contrato para transferir o negócio a um novo locatário por um prêmio (권리금 , *gwonrigeum*) de cerca de 2,2 bilhões de KRW. A ação foi movida com base no Artigo 10-4 da Lei de Proteção ao Locação de Imóveis Comerciais (상가건물 임대차보호법), que proíbe um locador de interferir na recuperação do prêmio por parte de um locatário que está de saída. O locador então exigiu do locatário em potencial um aluguel de cerca de 20 milhões de KRW por mês e um depósito de cerca de 500 milhões de KRW, e a transação fracassou. As duas instâncias anteriores decidiram a favor do locador; a Suprema Corte, presidida pelo juiz Cheon Dae-yeop, revogou a decisão sobre indenização e remeteu o caso ao Tribunal Distrital de Busan.

O Tribunal observou que o valor exigido correspondia a aproximadamente 333 por cento do aluguel vigente e, com base no depósito convertido, aproximadamente 357 por cento, e que uma diferença dessa ordem pode muito bem ser considerada "notavelmente elevada". Sua exposição dos fundamentos da decisão é a parte que importa neste caso. Ao decidir se um aluguel exigido é marcadamente alto, um tribunal deve considerar não apenas os impostos e as taxas públicas e os aluguéis e depósitos das *lojas vizinhas* que a lei menciona, mas também a diferença entre os termos do contrato

de locação vigente e aqueles exigidos do novo locatário, bem como o valor de mercado do imóvel, juntamente com um aluguel adequado para ele, as práticas comerciais e as condições econômicas vigentes.

Implicações para os avaliadores. O Tribunal enumerou fatores que vão além da comparação com lojas vizinhas, voltando a atenção para uma avaliação de aluguel devidamente fundamentada do imóvel objeto da avaliação, em vez de uma mera comparação com lojas vizinhas. No vocabulário da seção " *Foundations*" desta edição, a comparação com lojas vizinhas é um conjunto de condicionantes muito restrito para a questão que está sendo levantada: ela se baseia na localização, ignorando as características que distinguem o imóvel objeto da avaliação, e o valor resultante estimam, portanto, a quantidade errada. A decisão gera uma demanda direta por evidências fundamentadas de avaliação de aluguel em disputas de locação comercial na Coreia, uma área em que prêmios dessa magnitude estão rotineiramente em jogo.

Fonte — Korean, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Kyunghyang Shinmun, `https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/`

Nota de referência. O número do processo desta decisão ainda não havia sido definido no momento da publicação e é indicado aqui apenas pelo tribunal, seção, data e objeto do processo. Deve-se consultá-lo no relatório oficial antes de se basear na decisão.

Seguro contra incêndio: o valor real é a regra padrão: 2024Da301832. Em 14 de agosto de 2025, a Suprema Corte decidiu que a medida de um prejuízo por incêndio é o valor real — valor depreciado nos termos do artigo 676(1) da Código Comercial — a menos que a apólice disponha de outra forma, e que uma cláusula de endosso de "custo de reposição" que exija notificação de reparo no prazo de 180 dias constitui motivo de perda do direito e, portanto, uma cláusula essencial que a seguradora deve explicar. Decisão revertida e remetida para novo julgamento. As máquinas não eram bens imóveis, mas a regra sobre quais cláusulas de uma cláusula adicional a seguradora deve explicar se aplica exatamente aos edifícios.

Fonte — 2024Da301832 (coreano): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615639&type=HTML`.

Japão — luz do sol, um defeito e uma compra forçada

Tribunal Distrital de Sendai, 26 de setembro de 2025. Uma agência bancária de 8,23 metros, localizada em uma zona residencial, mas fora da área sujeita à regulamentação de sombra, bloqueou a luz do sol do solstício de inverno por mais de cinco horas. O tribunal considerou a interferência ilícita, ultrapassando o limite de tolerância, apesar da total conformidade com a legislação, e concedeu a¥670.000 e ¥550.000 — ¥1,22 milhão no total — contra pedidos de indenização de cerca de ¥4,59 milhões e ¥1,65 milhão. A fonte não detalha os pedidos de indenização nem as indenizações concedidas por item, portanto não informa se foi reconhecida alguma depreciação no valor do terreno. *Observação*: informações extraídas de comentários de profissionais e da imprensa especializada.

Fonte — Tribunal Distrital de Sendai, Reiwa 6 (Wa) nº 115 (em japonês): `https://ezaki-law.com/archives/3771`.

Suprema Corte, Segunda Turma, 28 de agosto de 2026 — uma quota de compropriedade não está sujeita à exigência de compra do imóvel objeto da avaliação. Quando

um imóvel está localizado em terreno arrendado, o comprador desse imóvel não pode utilizá-lo livremente sem o consentimento do proprietário do terreno quanto à cessão do arrendamento, e o Artigo 14 da Lei sobre Arrendamentos de Terrenos e Imóveis resolve essa dificuldade ao permitir que o comprador, caso o consentimento seja negado, exigir que o proprietário do terreno compre o imóvel pelo seu valor de mercado (時価). Uma imobiliária de Tóquio havia comprado uma quota individuada — segundo a reportagem, uma quota de três quartos, o que não foi confirmado — de um prédio no distrito de Adachi, em Tóquio, dos herdeiros do proprietário falecido. A proprietária do terreno, a Tobu Railway, recusou o consentimento, e a empresa exigiu que ela comprasse a participação, conforme a reportagem, por aproximadamente ¥27 milhões (não confirmado).

A Segunda Vara de Primeira Instância, presidida pelo juiz Ojima J, decidiu pela primeira vez que o Artigo 14 não se aplica a uma participação fracionária. Atender ao pedido obrigaria o proprietário a desembolsar uma quantia em dinheiro que ele não havia solicitado, ao mesmo tempo em que o deixaria preso à compropriedade com os demais cotistas e incapaz de dispor livremente do imóvel. O caminho a ser seguido pelo comprador para recuperar seu investimento é uma ação de partilha do imóvel em compropriedade.

Implicações para os avaliadores. A decisão é importante porque elimina um limite mínimo de avaliação. A prática a que se refere — a aquisição apenas de participações fracionárias em edifícios antigos em regime de arrendamento que resultam de heranças divididas — vem crescendo, e um comprador que pudesse invocar o Artigo 14 detinha algo próximo a uma opção de venda (put) ao mercado em relação ao proprietário do terreno. Sem isso, a participação fracionária deve ser avaliada pelo que realmente é: uma participação minoritária ilíquida em um prédio em copropriedade, situado em um terreno detido sob um contrato de arrendamento cuja cessão o proprietário recusou, realizável apenas por meio de partilha. Um desconto por falta de controle e falta de negociabilidade não é um refinamento opcional sobre esses fatos; é a essência da avaliação.

Fonte — Japanese, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Kitanippon Shimbun (webun.jp),
`https://webun.jp/articles/-/1082875`

Tribunal Distrital de Tóquio, 17 de junho de 2026 — proporcionalidade na fixação da indenização por defeitos. Um complexo de condomínios composto por quatro edifícios e 705 unidades, concluído em 2007 no bairro de Tsuzuki, em Yokohama, apresentava estacas que não atingiam a camada de suporte: uma inclinação em um dos edifícios foi descoberta em 2014, e a falsificação dos dados de cravação das estacas veio à tona em 2015. Todo o complexo foi demolido e reconstruído. A incorporadora, Mitsui Fudosan Residential, processou as empreiteiras — Sumitomo Mitsui Construction, Hitachi High-Tech e Asahi Kasei Construction Materials — por aproximadamente ¥50,5 bilhões. O tribunal considerou que o defeito comprometeu a segurança básica do edifício e reconheceu a responsabilidade solidária por ato ilícito, mas concedeu uma indenização de aproximadamente 1,3 bilhão de ¥(約13億円), com base no argumento de que uma reconstrução completa ia além do que o defeito exigia. A incorporadora autora da ação indicou que vai recorrer.

Implicações para os avaliadores. A indenização corresponde a cerca de 3% do valor reivindicado e, conforme apresentado pela imprensa, a divergência diz respeito à *avaliação* do valor, e não à responsabilidade: a responsabilidade foi comprovada, e o que o tribunal teria se recusado a aceitar foi a avaliação do valor do prejuízo. O caso é a ilustração mais clara, entre as recentes, de que a constatação de um defeito não significa que a solução mais completa seja a que dá direito a indenização, e que a razoabilidade da solução escolhida em relação ao prejuízo efetivamente sofrido é uma questão cujo desfecho é decidido com base em provas periciais de avaliação de avaliação. Um

avaliador nomeado para realizar a avaliação de danos decorrentes de defeitos deve esperar que lhe seja perguntado não quanto custou a correção, mas se a correção foi proporcional ao dano — e os comentários sobre esse julgamento enquadraram a questão precisamente como se a reconstrução de cada quarteirão era de fato necessária.

Fonte — Japanese, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Nihon Keizai Shimbun; e a própria notificação da incorporadora autora, de 17 de junho de 2026, Mitsui Fudosan Residential, `https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/`

Taiwan — a moradia estigmatizada, com preços

Três decisões de 2026 em *xiongzhai* . Os tribunais de Taiwan continuam a quantificar o estigma associado a uma habitação na qual ocorreu uma morte. Em uma decisão de Pingtung de 20 de agosto de 2026, um avaliador nomeado pelo tribunal, com base em uma comparação e na abordagem de renda, apurou um prejuízo de NT$ 1.460.462 contra os NT$ 1,5 milhão reivindicados, considerando o locatário responsável e os herdeiros como parte da herança. Em um segundo caso relatado no mesmo mês, os avaliadores estimaram o valor em $ 10.563.314 antes e$ 8.296.427 depois — uma diferença de 21,46 por cento, NT$ 2.266.887 — e o locatário foi condenado a pagar esse montante, juntamente com NT$ 100.000 de taxas previstas no contrato de locação. Uma decisão de Tainan (114 Su 158) considerou os herdeiros e o corretor imobiliário solidariamente responsáveis por cerca de $ 2,11 milhões de NT. *Observação*: todos os três casos foram relatados pela imprensa; o banco de dados oficial de sentenças recusou todas as solicitações e nenhum texto foi consultado.

Implicações para os avaliadores. Nenhuma jurisdição nesta pesquisa avalia o estigma psicológico de forma tão rotineira quanto Taiwan, e o número de vinte e um por cento é o tipo de valor que um avaliador em outro lugar é solicitado a apresentar, mas não consegue fundamentar. Aqui, ele é comprovado pela avaliação "antes e depois" realizada por um avaliador nomeado pelo tribunal sobre a residência específica, que é o único método capaz de resistir a um contra-interrogatório sobre essa questão em qualquer lugar.

Fonte — Decisão de Pingtung, notícia do Yahoo Taiwan (em chinês): `https://tw.news.yahoo.com/`; segunda decisão, *China Times* (em chinês): `https://www.chinatimes.com/realtimenews/20260820000965-260402`; Tainan 114 Su 158, nota para profissionais (em chinês): `https://www.cdlaw.com.tw/modules/news/`.

Cobertura e status de conclusão

Esta primeira versão é incompleta, e o departamento prefere admitir isso a inflar os números. As informações foram verificadas para o Japão, Taiwan e Coreia do Sul. Vale a pena explicar com precisão como se chegou a esse resultado.

A pesquisa no idioma da jurisdição — em vez de em inglês — foi decisiva para Taiwan e o Japão, e é a razão pela qual essas seções existem. Os sistemas de pesquisa de sentenças de Taiwan e da Coreia do Sul são interfaces de consulta baseadas em formulários, cujas páginas de resultados não são indexadas por mecanismos de busca; assim, as decisões do período atual foram inicialmente identificadas por meio de reportagens da imprensa e de profissionais do direito; as decisões coreanas foram então lidas nos textos oficiais em law.go.kr, que as notas de fonte citam, e as decisões da Suprema Corte em courts.go.jp. Os itens que ainda se baseiam apenas em reportagens da imprensa ou de profissionais do direito indicam isso no local em que aparecem.

Taiwan é o caso mais viável e constitui a próxima prioridade do departamento. O Yuan Judicial opera um serviço de dados abertos sobre sentenças que responde a consultas programáticas, sujeito

a registro e a um horário diário restrito de atendimento. A recuperação de decisões de indenização por desapropriação de *minguo* 115 (2026) por meio desse serviço está prevista para a próxima parte.

- **Coreia do Sul — o próprio regime de indenização**. Quatro decisões da Suprema Corte sobre indenização nos termos da Lei de Aquisição e Indenização de Terrenos para Projetos de Obras Públicas abrem esta edição, seguidas pelas decisões sobre tributação e locação comercial. O que não é abordado é o próprio mecanismo do regime — o valor definido por avaliadores com base no preço do terreno anunciado publicamente e com ajustes de acordo com a localização, forma, ambiente e uso —, o que merece uma análise à parte.

Os itens a seguir foram identificados a partir dos materiais do editor e são reproduzidos sem verificação; cada um deles é mencionado em apenas uma linha.

- **Coreia do Sul**: decisão do Tribunal Constitucional que mantém a regra do preço único de listagem para corretores imobiliários.
- **Coreia do Sul**: decisão da Suprema Corte de julho de 2026 sobre a responsabilidade de um corretor imobiliário perante um credor pela verificação de um contrato de aluguel com depósito único (*jeonse*).
- **Coreia do Sul**: decisão da Suprema Corte de agosto de 2026 que exclui imóveis destinados ao sustento dos pais da herança obrigatória.

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-dispossessed-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 m^2 de terreno residencial a \$480/m^2 e 19.702,6 m^2 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 m^2 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/m^2 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/m^2 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 $/m^2, 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.

Avaliação para Empréstimos: Um Anexo Comparativo

Decisões Judiciais Recentes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/vvg7ed61

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.

Escopo e fontes

Este anexo é temático, ao passo que as edições anteriores são regionais. Essas compilações relatam cada decisão em sua própria jurisdição, de acordo com a finalidade para a qual a avaliação foi realizada; esta, por sua vez, reúne uma única finalidade em todas as jurisdições, onde o foco é a comparação e os fatos de qualquer caso específico não precisam ser repetidos. Seu tema é a avaliação realizada para um credor, e o que acontece com ela — e com o avaliador que a realizou — no tribunal. A avaliação para fins de crédito é um problema jurídico diferente da desapropriação. A questão não é quanto um comprador disposto a comprar pagaria ao Estado, mas se um laudo com finalidade definida — geralmente valor de mercado , às vezes o valor de venda forçada — foi elaborada com a competência, independência e dados que um avaliador razoavelmente competente utilizaria, e se o credor, ou um investidor posterior, tinha o direito de confiar nela .

O material publicado para 2025–26 está agrupado em quatro seções, e o anexo está organizado da seguinte forma: a legislação inglesa sobre negligência do avaliador, onde o critério atual foi reafirmado em recurso; os Estados Unidos, onde o ponto de discórdia é a independência em relação à concessão de empréstimos e a admissibilidade de ações por parcialidade e superavaliação; África Oriental, onde a disputa é entre o valor de mercado e o valor de venda forçada na porta do leilão; e o nível institucional — o relatório formal exigido pelo banco — na Nigéria e na América Latina. Os objetivos diferem, assim como os prováveis litigantes: na originação, o mutuário reclama da subavaliação e o investidor posterior, da superavaliação; na realização, o credor ataca o valor da venda forçada, sua desatualidade ou sua ausência.

Vale a pena destacar desde o início um ponto estrutural, pois ele se repete. A avaliação feita pelo credor não é o mesmo que uma vistoria do comprador. A legislação inglesa ainda considera que um proprietário-ocupante de renda modesta tem o direito de se basear na avaliação hipotecária (*Smith v Eric S Bush*); um investidor que compra para alugar geralmente não pode (*Scullion v Bank of Scotland*). Quem quer que compare a linguagem do USPAP sobre o uso pretendido com o dever previsto no direito consuetudinário está comparando instrumentos criados para responder à mesma pergunta: a quem se destinava esse valor ?

Proveniência. Todas as decisões relatadas a seguir como *proferidas* foram lidas em inglês ou foram extraídas das fontes identificadas; os documentos relatados como *alegados* são meras alegações

e nada mais, e estão assim indicados. Instrumentos regulatórios e institucionais — o Guia de Vendas da Fannie Mae , o índice SHF, a Lei 468 do Panamá — não são julgamentos e são identificados como tal no momento de sua utilização.

Inglaterra — primeiro o parêntese, depois o método

***Bratt v Jones* — a reformulação atual.** A decisão do Tribunal de Apelação de 2 de maio de 2025, [2025] EWCA Civ 562, é a declaração mais clara e recente sobre como um tribunal de common law decide se uma avaliação foi negligente. A avaliação referia-se a um terreno em Oxfordshire com permissão para 82 casas, elaborada para um preço de opção em vez de um empréstimo, mas o critério aplicado é o geral que regula a ação de um credor contra seu avaliador. Jones avaliou o imóvel em £4,075 milhões; Bratt alegou um valor de cerca de £8 milhões; o juiz de primeira instância considerou que o valor "correto" era de cerca de £4,75 milhões, estabeleceu uma margem de 15% para um terreno único desse tipo e considerou que Jones se enquadrava nessa margem por uma fração. O recurso foi negado, tendo o tribunal se declarado vinculado à decisão de *Merivale Moore*:

- em primeiro lugar, o valor está fora de uma faixa razoável do valor correto — uma questão de fato, com 10 por cento como margem usual e de até 15 por cento para um imóvel único ou em desenvolvimento; e
- somente se for esse o caso, o método do avaliador falhou *Bolam* — um método que nenhum avaliador razoavelmente competente teria utilizado.

O ônus da prova recai sobre o requerente durante todo o processo; o intervalo é uma pré-condição para a responsabilidade, não uma inversão do ônus da prova. O tribunal — em uma única decisão conjunta — questionou, a título de observação incidental, a lógica de permitir que um método negligente seja absolvido pelo fato de seu valor, por sorte, se enquadrar no intervalo, e afirmou que a questão só poderia ser resolvida pela Suprema Corte: uma dúvida registrada, não uma decisão.

Quais podem ser os danos. Quando se comprova negligência, a indenização continua limitada de acordo com os princípios de *SAAMCO*: o prejuízo atribuível à informação incorreta, e não à queda total do mercado após a concessão do empréstimo. E *Scullion* ainda restringe quem pode entrar com ação: ao investidor imobiliário que se baseou no laudo do credor geralmente não se aplica nenhum dever de cuidado.

Implicações para os avaliadores. O teste em duas etapas é um escudo para os avaliadores e deve ser entendido como tal. A primeira questão é aritmética, não profissional: um valor que esteja dentro de uma margem de dez a quinze por cento do que o tribunal posteriormente considerar correto encerra a reclamação. O método é examinado apenas fora desse intervalo — e é exatamente por isso que os documentos de trabalho são mais importantes nos casos mais distantes do comum, onde o intervalo é mais amplo, mas o método é mais isolado.

Fontes do — *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 (oficial, ler em inglês): `https://www.bailii.org/ew/cases/EWCA/Civ/2025/562.html`; PDF da sentença: `https://professionalnegligenceclaimsolicitors.co.uk/wp-content/uploads/Bratt-v-Jones-2025-EWCA-Civ-562-02-May-2025-1.pdf`; comentário: `https://www.nelsonslaw.co.uk/valuers-negligence-what-lenders-need-to-know-after-bratt-v-jones/`; `https://www.crowell.com/en/insights/client-alerts/english-court-of-appeal-clarifies-law-regarding-negligent-valuations`; sobre indenizações, *SAAMCO* e *Scullion*: `https://www.carruthers-law.co.uk/articles/surveyor-negligence-claims-damages/`.

Estados Unidos — independência, e quem pode reclamar do número

Um credor não deve buscar um valor apenas para atingir o montante do empréstimo; uma reconsideração do valor deve ser encaminhada de volta ao avaliador original, com uma nova avaliação apenas quando as questões não puderem ser resolvidas; a rápida valorização dos preços exige maior diligência; os Requisitos de Independência dos Avaliadores e o Conjunto de Dados Uniforme (3.6) o conjunto de avaliação se aplica. Empréstimos concedidos sem qualquer avaliação — com base em um valor automatizado ou em uma renúncia — estão fora do escopo deste anexo e fora do escopo do Journal: sua saída não é uma avaliação. A questão "a avaliação foi negligente?" surge apenas nos empréstimos em que uma opinião humana ainda era considerada necessária.

Subavaliação — *Cheroutes.* No caso *United States & Cheroutes v Rocket Mortgage, Solidifi, Mykhailyna & Maverick Appraisal Group* (D. Colo., 24-cv-02915), o duplex de um proprietário negro em Denver foi avaliado em US$860.000 em maio de 2020 e em $640.000 dólares em um refinanciamento de 2021 em um mercado em alta, com imóveis comparáveis — conforme alegado — selecionados principalmente fora do raio de uma milha exigido pelo contrato de gestão de avaliação, em áreas com maior concentração de minorias. Em 12 de setembro de 2025, o tribunal recusou-se a indeferir as alegações contra a Rocket. Trata-se de uma decisão sobre a petição inicial: as alegações não foram comprovadas e são aqui apresentadas como alegações. Na direção doutrinária oposta, a Carta aos Credores Hipotecários 2025-08 do HUD (19 de março de 2025) revogou as cartas de avaliação antidiscriminação da FHA de 2021 e 2024, e as alegações de preconceito que foram rejeitadas nos tribunais fracassaram em termos de método e intenção — os tribunais se recusaram a inferir discriminação a partir de resíduos do censo ou de peritos em sociologia impedidos de se pronunciar sobre o método de avaliação.

Supervalorização — *StanCorp.* No caso *StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield* (Tribunal Distrital de Maryland, ajuizado em 23 de janeiro de 2026), um investidor hipotecário invoca a teoria do lado do credor em relação a 25 empréstimos multifamiliares e comerciais: aceitação das listas de aluguel do mutuário sem verificação, um prédio de estúdios declarado como unidades de um a três quartos , valores de reforma contraditos pelas fotografias e imóveis comparáveis extraídos da própria carteira do mutuário — apresentados como negligência, violações da USPAP na inspeção e verificação e suposições extraordinárias, declarações falsas e contrato. Ajuizado, mas não comprovado: cada palavra é uma alegação.

A independência como um serviço negociado — e o limite da teoria. *Alig v Rocket Mortgage, LLC* (4º Cir., nº 22-2289, 23 de janeiro de 2025) trata de uma ação coletiva na Virgínia Virgínia, com 2.769 refinanciamentos, nos quais o formulário de solicitação de avaliação transmitia a própria estimativa de valor do mutuário ao avaliador; o tribunal de primeira instância havia concedido à classe mais de US$10,6 milhões. A teoria não se baseava no método USPAP, mas na própria promessa: uma avaliação *independente* como serviço pelo qual o mutuário pagou e que não recebeu. Em reenvio da Suprema Corte, a Quarta Circunscrição, por maioria, rejeitou essa teoria para a ação coletiva. Aplicando o caso *TransUnion*, o tribunal sustentou que os membros da classe não haviam demonstrado um prejuízo concreto decorrente do envio de suas estimativas e revogou a certificação da classe e a condenação por danos. As ações individuais dos demandantes nomeados permanecem conforme o tribunal havia decidido anteriormente, e o caso foi remetido para novo julgamento.

Confiança além da hipoteca. No caso *Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking* (D. Mass., 24-12767, 31 de julho de 2025) os compradores de uma empresa foram autorizados a processar os avaliadores da empresa-alvo por negligência; as ações contratuais foram indeferidas por falta de vínculo contratual; e a questão de saber se a confiança deles era previsível foi considerada uma questão de fato, *apesar* das isenções de responsabilidade relativas ao uso pretendido nos relatórios.

Implicações para os avaliadores. Os materiais americanos colocam a ênfase no compromisso, e não na aritmética. Os parágrafos sobre o uso pretendido e o usuário pretendido não são meras cláusulas padrão — *Aquidneck* mostra uma isenção de responsabilidade que sobreviveu até o julgamento como uma questão de fato, em vez de indeferir a ação. *Alig* marca o limite da outra via: "independente" pode ser um termo do acordo, mas uma classe que não consiga demonstrar que suas próprias avaliações foram afetadas não tem dano sobre o qual processar. A nota do Instituto de Avaliação Instituto de Avaliação, de 31 de agosto de 2026, apresenta a versão interna do mesmo ponto: a integração vertical não é, por si só, uma violação da independência; resolver uma disputa de valor por meio da equipe de produção, sim. E sua conclusão complementar — de que, na própria revisão da Fannie Mae de 2023–24 58% dos imóveis comparáveis afetados por concessões não sofreram nenhum ajuste, enquanto a dedução dólar por dólar também está errada — é um lembrete de que a exposição da profissão não se limita a fatos dramáticos.

Fontes do — Guia de Vendas da Fannie Mae B4-1.3-12 (oficial, leia em inglês): `https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-12/appraisal-quality-matters`; *Cheroutes*, portaria de 12 de setembro de 2025 (oficial): `https://www.justice.gov/crt/media/1414321/dl?inline`, e relatórios: `https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/`; Contexto da ML 2025-08 do HUD: `https://www.hklaw.com/-/media/files/insights/publications/2025/08/jaworski_bankingfinancialsystemsreview_august2025.pdf`; *StanCorp* reportagem: `https://www.mpamag.com/us/news/general/mortgage-investor-claims-cushman-wakefield-inflated-appraisals-on-25-loans/563271`; *Alig v Rocket Mortgage*, 4ª Circ. nº 22-2289, parecer de 23 de janeiro de 2025 (oficial, leia em inglês): `https://www.ca4.uscourts.gov/opinions/222289.p.pdf`; *Aquidneck* reportagem: `https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/`; Instituto de Avaliação sobre integração vertical e AIR: `https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-08-31-when-vertical-integration-tests-appraiser-independence`; alegações de viés rejeitadas: `https://www.city-journal.org/article/home-appraisal-racial-bias-claims`.

Quênia — valor de mercado versus valor de venda forçada, na porta do leilão

Trata-se do equivalente africano da disputa sobre a avaliação de crédito, e o Tribunal Superior decidiu três casos ilustrativos em quatorze meses. O banco solicita um laudo antes da constituição da garantia e novamente antes do leilão; o mutuário contesta o valor de venda forçada, sua desatualização ou sua ausência.

Sem avaliação, não há valor de venda forçada. No processo *Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome* ([2025] KEHC 6079, 16 de maio de 2025), a própria testemunha do banco admitiu que nenhuma avaliação havia sido obtida antes da tentativa de leilão e que nenhum edital havia sido publicado; o tribunal não pôde determinar um valor de venda forçada com base nas provas, e a ação foi indeferida. O poder legal de venda baseia-se em um valor atualizado, e sem ele não há nada a ser exercido.

Venda pelo valor de venda forçada contemporânea. No processo *Nakuru Machinery Services v Ecobank* ([2026] KEHC 5984, 30 de abril de 2026), a avaliação inicial de abril de 2015 estimou

o valor de mercado da opção de venda em cerca de 30 milhões de xelins quenianos; os relatórios posteriores do banco, de outubro de 2016 e novembro de 2017 estimaram o valor de mercado em 20 e, posteriormente, em 16,5 milhões, e o valor de venda forçada em 15 e, posteriormente, em 15,45 milhões; o leilão alcançou exatamente o valor de venda forçada de novembro de 2017. O tribunal considerou essa coincidência com um valor profissional da época como prova prima facie a favor da venda, e o próprio relatório do mutuário, de janeiro de 2018, que estimava o valor em cerca de 34 milhões de xelins quenianos, não a invalidou.

Uma segunda opinião não constitui uma liminar. Nos casos de Njuca relatados em junho de 2026 — uma linha de crédito de aproximadamente 1,37 bilhão de xelins quenianos, em que o banco avaliou as garantias em cerca de 1 bilhão de xelins quenianos contra uma dívida de aproximadamente 2 bilhões, e os mutuários avaliando a carteira em mais de 5 bilhões — a regra prática foi estabelecida nos seguintes termos: laudos de avaliação concorrentes, sem fraude ou conluio, não impedem o leilão. E o caso *Mutai v KCB* ([2026] KEHC 9060, 26 de junho de 2026) mostra a prática do credor hipotecário — uma nova avaliação obtida após as notificações das seções 90 e 96 e imediatamente antes da notificação de resgate e do anúncio.

Implicações para os avaliadores. A prática de realização no Quênia define o valor de venda forçada. Ele deve existir; deve ser contemporâneo à venda que sustenta; e quando o martelo bate sobre o valor profissional, recai sobre o mutuário o ônus de refutá-lo com mais do que apenas uma opinião contrária. O avaliador designado para a liquidação não está resolvendo a divergência entre as partes sobre o valor — os tribunais também não o farão —, mas estabelecendo o valor pelo qual a venda será avaliada.

Fontes do — Diário Oficial do Quênia (leia em inglês): *Wahome*, `https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/6079/eng@2025-05-16`; *Nakuru Machinery*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/5984/eng@2026-04-30/source.pdf`; *Mutai*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/9060/eng@2026-06-26`; Reportagem da Njuca: `https://www.businessdailyafrica.com/bd/corporate/companies/state-contractor-three-firms-auction-65-properties-equity-loan-5502702`.

Nigéria — o dever do credor hipotecário e o relatório de licenciamento

***Ohahuna v Onyemere* — avaliações confiáveis ou má fé.** No processo HOW/97/2007, decidido em 24 de junho de 2025, o Tribunal Superior (Njaka J) reafirmou, citando *Cuckmere Brick*, que um credor hipotecário que exerça o poder de venda deve buscar um preço justo com base em avaliações confiáveis, e que uma discrepância entre os laudos — ou uma venda desvinculada de qualquer método — constitui evidência de má-fé. A própria diferença apresentada pelo avaliador da defesa foi registrada: valor de mercado aberto de 12,3 milhões de NGN contra um valor de hipoteca ou venda forçada de 8 milhões de NGN em 28 de junho de 2006.

O laudo como documento obrigatório. As instituições financeiras nigerianas e o Banco Federal de Hipotecas não concederão empréstimos com base em um modelo automatizado ou em dados extraídos de listagens; elas exigem um laudo de um avaliador licenciado pela NIESV, e em 2026 orientação ao consumidor é excepcionalmente direta ao afirmar que uma estimativa on-line não substitui fins relacionados a hipotecas, ao Fundo Nacional de Habitação, consentimento, inventário ou processos judiciais. Um laudo residencial formal em Lagos custava aproximadamente NGN 150.000 a 500.000 no segundo trimestre de 2026. A execução hipotecária em si é fácil de encontrar e geral-

mente não diz nada sobre a avaliação — *Citygate v Eze* (Ikeja, 14 de maio de 2026), que concede a execução hipotecária sobre uma hipoteca legal de cerca de NGN 150 milhões, é o exemplo comum e discreto.

Implicações para os avaliadores. O princípio da " *Ohahuna*" transforma a avaliação de uma prova em conduta: o laudo confiável é a forma pela qual o credor hipotecário demonstra boa-fé, e sua ausência — ou um preço de venda que nenhum laudo justifique — é a forma pela qual o devedor prova o contrário. As linhas de pensamento do Quênia e da Nigéria representam a mesma doutrina em diferentes níveis de profundidade, e ambas fazem com que o arquivo do avaliador de realização se torne um documento processual a partir do dia em que é redigido.

Fontes do — *Ohahuna v Onyemere*, decisões judiciais (disponíveis em inglês): `https://justicenjaka.com.ng/pronouncements-of-the-court-in-the-judgment-of-suit-no-how-97-2007-mr-christian-c-ohahuna-anor-v-mr-thankgod-onyemere-anor-by-hon-justice-i-m-njaka/`; orientações práticas do NIESV: `https://ownkey.com/ng/blog/how-much-is-my-property-worth-nigeria`; relatórios do *Citygate v Eze*: `https://thenationonlineng.net/court-grants-foreclosure-order-on-property-over-loan-default/`.

América Latina — o âmbito institucional e a falta de jurisprudência

México — o conjunto de dados registrado pelos bancos. A Sociedade Hipotecária Federal publica o índice de avaliação de empréstimos, em vez de pareceres judiciais: para 2025, uma hipoteca média *avalúo* de aproximadamente MXN 1.863.965 e uma mediana de 1.209.189, valores com alta de 8,7% em relação ao ano anterior, 1,1% a menos de avaliações do que em 2024, e estoque utilizado em 63,1% do total. Esse é o número que o sistema realmente registra — um censo institucional dos valores de empréstimos sem nenhuma doutrina de negligência associada a ele.

Panamá — o avalúo sobrevive à reforma. A Lei nº 468, de 24 de abril de 2025, em vigor em sua reforma principal a partir de janeiro de 2026, substitui o regime de crédito habitacional com taxa preferencial de 1985. O banco ainda exige uma consulta formal ao *avalúo* e uma pesquisa no Registro Público antes da aprovação; o que a lei subsidia é a taxa, não o valor.

Nota de verificação. Não foi encontrado nos índices públicos nenhum parecer do Supremo Tribunal do México ou do Panamá, de 2025–26, que se baseasse na negligência de um avaliador imobiliário (*avalúo hipotecario*), e nenhum foi citado. O mesmo se aplica, de forma mais ampla, às Ilhas Virgens Britânicas, Barbados, Kuwait, República Democrática do Congo, Armênia e Angola: atualmente, quase não há sentenças de primeira instância gratuitas e fundamentadas em nenhum desses sistemas nos quais um banco processe seus avaliadores. O anexo relata essa ausência, em vez de encobri-la.

Fontes do — Boletim do Índice SHF 2025-T4 (oficial, ler em espanhol): `https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boleti_n_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf`; Orientações da Lei 468 (em inglês): `https://www.panamaprop.com/en/blog/ley-468-interes-preferencial-panama-2026`.

Como esse anexo se relaciona com os levantamentos de desapropriação

Os casos de desapropriação questionam se o Estado pagou o valor real —üDireito do Artigo 46 da Turquia, as sentenças do Tribunal do Quênia e a indenização pelo direito de superfície em Angola. Os casos de empréstimo levantam cinco questões diferentes, e as jurisdições do anexo as respondem de uma maneira reconhecidamente comum:

- **Finalidade e destinatário** — *Aquidneck*, *Scullion*: o público-alvo declarado do relatório é definido explicitamente, não presumido.
- **Independência em relação à concessão de empréstimos** — os Requisitos de Independência dos Avaliadores, *Cheroutes*, *Alig*, a nota sobre integração vertical.
- **Intervalo, depois método** — *Bratt*: o valor é testado antes do raciocínio.
- **Mercado contra venda forçada, contemporaneidade, boa fé** — a prática da Lei Fundiária do Quênia e a linha do caso nigeriano *Cuckmere*.
- **Quem pode invocar** — o credor original; um investidor posterior (*StanCorp*, conforme alegado); o comprador de uma empresa (*Aquidneck*); nem todo proprietário posterior.

As definições de valor variam de acordo com a finalidade, e essa é a ligação mais profunda com o restante desta questão: as avaliações de desapropriação tratam do que significa *valor real* quando o Estado deve pagá-lo, e este anexo trata do que significa *valor de mercado* quando um credor já pagou por ele e se questiona um tribunal sobre quem deve arcar com as consequências de um erro na avaliação.

Cobertura e status de conclusão

- **Inglaterra**. *Bratt v Jones* foi lido na íntegra; as proposições *SAAMCO* e *Scullion* baseiam-se em declarações atuais de profissionais que constituem jurisprudência consolidada.
- **Estados Unidos**. *Cheroutes* e *StanCorp* são, respectivamente, uma decisão sobre a petição inicial e uma petição inicial; nenhuma delas constatou qualquer fato, e ambas são tratadas como alegações. A decisão no caso " *Aquidneck* " foi localizada em publicações profissionais; o parecer da Quarta Circunscrição no caso " *Alig* ", que revogou a certificação da ação coletiva e a condenação por indenização por falta de legitimidade, foi consultado no texto publicado pelo tribunal.
- **Quênia**. Todas as três decisões do Tribunal Superior foram consultadas no diário oficial. Os casos de Njuca baseiam-se em relatórios comerciais.
- **Nigéria**. O caso " *Ohahuna* " baseia-se nos próprios pronunciamentos publicados pelo juiz; a faixa de honorários e a prática de licenciamento baseiam-se em orientações ao consumidor.
- **Em outros lugares**. O departamento procurou, mas não encontrou, julgamentos fundamentados sobre a avaliação de crédito nas Ilhas Virgens Britânicas, em Barbados, no Kuwait, na República Democrática do Congo, na Armênia e em Angola. Primeiras prioridades para a próxima edição: o reenvio do caso " *Alig* "; qualquer medida disciplinar de conselho estadual de avaliação decorrente do mecanismo de reconsideração de valor das GSE; e o primeiro caso queniano a testar a responsabilidade do próprio avaliador, em vez da confiança do banco na avaliação.

Protocolos

Gerenciamento de protocolos

VE-P1 v0.2.0 (2026)

Rascunho para comentários — não pode ser citado em uma declaração de conformidade

Elaborado com base no VE-D1 v0.4.0. Comentários ao editor.

DOI: 10.67330/k1e2bp86

1. Escopo

1.1 O que este protocolo abrange. O ciclo de vida de um protocolo publicado pelo *The Valuation Engineer*: como ele é proposto, revisado, submetido a comentários, lançado, mantido, revisado e retirado, e quais registros cada etapa deixa. Seu objeto é um protocolo; sua saída é uma versão lançada, juntamente com o registro de como se chegou a ela.

1.2 O que este protocolo não abrange. Ele não rege a forma como um protocolo é *redigido* — designação, versionamento, escopo, formato, linguagem de requisitos e declarações de conformidade são imóveis objetos da avaliação do VE-D1. Ele não rege o processo editorial da Revista para artigos, o qual não é um protocolo. Ele não determina se algum protocolo é tecnicamente correto: este procedimento pode ser seguido à risca e produzir um protocolo inadequado, e afirma isso explicitamente, em vez de sugerir o contrário.

1.3 O presente documento não se sobrepõe aos requisitos legais. Nada aqui contido cria uma obrigação para qualquer avaliador, e a adoção de qualquer protocolo por qualquer autoridade é um ato dessa autoridade.

1.4 O que não implica julgamento. Se um comentário é de fundo, se uma alteração modifica um requisito e se um protocolo está pronto para ser publicado são decisões que cabem ao editor e são mencionadas aqui para que não sejam confundidas com resultados mecânicos. O que o protocolo exige é que cada uma seja *registrada com sua justificativa*, e não que seja feita de uma determinada maneira.

1.5 Os termos são definidos conforme consta no dicionário da Revista. *Protocolo* refere-se a uma instrução específica para a execução de uma tarefa definida — normalmente uma tarefa de avaliação; neste caso, trata-se de uma tarefa própria da Revista. Um protocolo não é uma norma: as normas pertencem aos órgãos profissionais que as emitem. *Editor* refere-se à pessoa responsável pela série de protocolos. *Patrocinador* refere-se à pessoa que propôs um protocolo ou uma alteração a um protocolo.

2. Proposta

R-1 ***deve***Uma proposta de novo protocolo, ou de alteração a um protocolo existente, deve ser registrada antes do início dos trabalhos e indicar: a tarefa a que se destina, por que os protocolos existentes e as normas externas não a abordam, seu escopo pretendido e seu patrocinador.

R-2 ***deve*** Uma proposta que duplique ou restrinja o escopo de um protocolo existente deve indicar qual protocolo e explicar por que a sobreposição é intencional.

R-3 ***deveria*** Uma proposta deve identificar qualquer norma externa à qual se refira de forma normativa, indicando a versão, no momento da proposta, e não na fase de elaboração.

3. Redação

R-4 ***deve*** Um rascunho deve conter a versão do VE-D1 sob a qual foi elaborado.

R-5 ***deve*** Um rascunho deve ser numerado `v0.x.y` e deve ser identificado, em sua primeira página, como não citável em uma declaração de conformidade.

R-6 ***deve***Um rascunho deve publicar seu conjunto de requisitos legível por máquina e seu conjunto de testes de conformidade, independentemente do estado em que se encontrem, juntamente com o texto descritivo. Um rascunho cujo conjunto de requisitos ainda não exista é uma proposta, e não um rascunho.

4. Revisão

R-7 ***deve*** Um rascunho deve ser submetido à revisão de uma lista específica de revisores por um período determinado de pelo menos trinta dias antes de seu primeiro lançamento, e a lista e o período devem ser publicados juntamente com o rascunho.

R-8 ***deve***O Diário deverá indicar, em cada rascunho, que não mantém um processo de consulta pública; e, quando o imóvel objeto da avaliação afetar partes que não constam da lista, o rascunho deverá indicar quem teria sido consultado. Qualquer limitação do processo deve ser divulgada, e não ocultada.

R-9 ***deve***Todo comentário recebido de um revisor deverá ser registrado, indicando seu autor, a menos que este solicite o contrário, e classificado como aceito, aceito com modificações ou rejeitado — sempre com a justificativa correspondente.

R-10 ***deve***O registro de comentários deve ser publicado junto com a versão lançada e permanecer publicado enquanto essa versão estiver disponível.

R-11 ***deveria*** Um comentário que identifique um requisito como não verificável — um que nenhuma suíte pudesse verificar e nenhum artefato pudesse comprovar — ser tratado como substancial, uma vez que um requisito desse tipo implica conformidade com a certificação.

5. Publicação

R-12 ***deve***Deve ser atribuída uma versão a uma versão de lançamento, de acordo com o §1.3 da VE-D1, e a classificação da alteração — MAJOR, MINOR ou PATCH — deve ser registrada juntamente com seu motivo.

R-13 ***deve***Uma versão lançada deve indicar o que ela substitui, e a versão substituída deve ser alterada para indicar o que a substitui. Nada mais em uma versão lançada é editado.

R-14 ***deve***"deve" Não ocorrerá um lançamento enquanto o conjunto de testes de conformidade falhar em relação ao próprio conjunto de requisitos do protocolo, ou enquanto um *"deve"* no texto não tiver uma entrada no conjunto de requisitos, ou uma entrada não tiver *um* "não *deve*".

R-15 ***deve***Uma versão substituída deve permanecer publicada, pois as alegações feitas com base nela continuam passíveis de avaliação.

6. Manutenção

R-16 ***deve***Cada protocolo em vigor deve prever um intervalo de revisão definido, que não exceda cinco anos.

R-17 ***deve***Uma revisão deve resultar em uma nova versão, em uma reafirmação registrada emitida como um PATCH ou em uma retirada. Uma revisão que termine sem resposta constitui uma falha deste protocolo, e a ausência de resposta é relatada.

R-18 ***deve***Uma alteração em uma norma externa referenciada normativamente deverá ser registrada no prazo de noventa dias a partir do momento em que a Revista tomar conhecimento dela, juntamente com a determinação de se o protocolo será transferido e sob qual classificação. O protocolo não acompanha a norma de forma automática.

R-19 ***deveria*** Um requisito que será removido deve ser marcado como obsoleto em uma versão anterior àquela que o removerá, para que uma reivindicação em aberto não se torne impossível de avaliar sem aviso prévio.

7. Retirada

R-20 ***deve***Uma revogação deve indicar o motivo e a data de vigência, bem como se as reivindicações feitas com base nas versões revogadas continuam passíveis de avaliação.

R-21 ***deve***O número de um protocolo retirado deve ser desativado e nunca mais reutilizado.

8. Registros

R-22 ***deve*** Ser publicado o seguinte a cada versão lançada: a proposta, o registro de comentários e suas disposições, a classificação da alteração e sua justificativa, o conjunto de requisitos, o conjunto de testes de conformidade e o resultado do conjunto de testes em relação aos próprios requisitos do protocolo.

R-23 ***deve***Uma decisão que este protocolo deixa a critério (§1.4) deve ser registrada com sua justificativa no momento em que for tomada, e não reconstruída posteriormente.

9. Conformidade

A conformidade com o VE-P1 é uma característica do processo da Revista, e não do trabalho de qualquer avaliador. O conjunto de testes para esse protocolo utiliza o registro publicado de uma versão e indica, conforme cada requisito, se foi aprovado, reprovado ou não aplicável com justificativa.

A revista publica seu próprio relatório de conformidade para cada protocolo que divulga. Um processo de definição de protocolo que exija evidências de terceiros, mas não ofereça nenhuma estaria fazendo exatamente a alegação que essa estrutura existe para refutar.

Abrir este rascunho em

- O prazo de trinta dias no R-7 é simplesmente afirmado, sem justificativa, assim como o de sessenta dias que o precedeu. As práticas de devido processo da ANSI e os períodos de votação da ASTM devem ser examinados antes que isso seja definido.
- **Este não é um processo de comentários públicos** , e o R-8 exige que cada rascunho deixe isso claro. A revisão é feita por um grupo de convidados, hospedado no fórum Discourse da revista. A troca é deliberada: quando a participação é restrita, a identidade é aberta — a lista é publicada, assim como a ASTM publica a composição dos comitês. Uma revisão anônima não teria nenhum valor.
- Não há recurso. Um patrocinador cuja proposta seja rejeitada, ou um revisor cujo comentário seja rejeitado, não tem recurso registrado aqui. Os padrões de devido processo normalmente exigem um, e sua ausência é a maior lacuna nesta versão preliminar.
- O consenso não está definido. Esse procedimento é decidido pelo editor, o que é honesto para uma revista do porte atual, mas não satisfaria um órgão de padronização credenciado. Se a série vier a ser credenciada, esta seção é o que teria de mudar primeiro, e os requisitos permaneceriam em grande parte inalterados.

Anexos

Glossário

Termos técnicos empregados ao longo do número • The Valuation Engineer

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

Este departamento define, uma única vez, os termos técnicos empregados ao longo do número, de modo que o leitor que encontre qualquer deles em qualquer fascículo — um compêndio jurisdicional, um verbete dos Fundamentos, um artigo ou a síntese — possa aqui achar o seu significado em vez de o redescobrir parágrafo a parágrafo. Quando um termo traz uma ponte para o vocabulário dos Estados Unidos, a ponte é uma equivalência de *vocabulário* apenas: diz como a prática norte-americana chama o conceito, nunca que as regras jurídicas subjacentes sejam as mesmas de um sistema para outro. Do mesmo modo, uma base de valor (valor de mercado, valor objetivo) não é um método de avaliação (comparativo, do custo, da renda); os dois nunca são intercambiáveis. O material não latino é apresentado em transliteração ao longo de todo o número.

Para leitores formados na prática dos Estados Unidos

Quatro pontes de vocabulário repetem-se ao longo do número e são aqui reunidas em primeiro lugar.

Expropriation / compulsory acquisition = eminent domain / condemnation. Ao longo do número, *expropriation* (o termo civilista habitual) e *compulsory acquisition* (o termo habitual do Commonwealth) designam a privação da propriedade privada pelo Estado. A prática norte-americana chama a esse poder *eminent domain* e ao processo que o exerce *condemnation*. A equivalência é de vocabulário: as leis, os processos e as regras de indemnização que regem tais privações diferem de sistema para sistema.

De facto expropriation / materielle Enteignung / kamulastirmasiz el atma = inverse condemnation. Vários sistemas reconhecem uma privação nos seus efeitos sem expropriação formal — uma privação regulatória ou de facto — sob nomes como *expropriação de facto*, a *materielle Enteignung* suíço-alemã e a *kamulastirmasiz el atma* turca (apossamento sem expropriação). A prática norte-americana chama *inverse condemnation* à pretensão do proprietário nessa situação. Também aqui a ponte é apenas terminológica; cada sistema fixa os seus próprios pressupostos e remédios.

Scheme disregard = the project-influence (scope-of-the-project) rule. Na avaliação expropriatória, «the scheme» é a obra pública que está por trás da privação, e o *scheme disregard* exige que as variações de valor causadas por essa obra sejam desconsideradas na avaliação. A prática norte-americana formula o vocabulário correspondente como a regra do *project-influence* ou do *scope-of-the-project*.

Cadastral value ≈ assessed value. Um *valor cadastral* é um valor fixado administrativamente no registo predial do Estado (o cadastro) por avaliação em massa, para efeitos fiscais e outros fins oficiais. O análogo norte-americano mais próximo é o *assessed value* — um análogo de função e de vocabulário, não a afirmação de que os dois regimes determinam o valor do mesmo modo.

Glossário A–Z

Os verbetes são ordenados alfabeticamente pelo termo principal inglês; os grupos de sinónimos fundem-se num único verbete cujo cabeçalho arrasta os termos afins.

Red Book; Blue Book; Yellow Book — as alcunhas de trabalho de três corpos de normas profissionais, cada um pertencente a um sistema diferente e não intercambiáveis entre si. O *Red Book* são as RICS Valuation — Global Standards, publicadas no Reino Unido e aplicadas pelos membros da RICS em todo o mundo. O *Blue Book* são as European Valuation Standards (EVS) da TEGoVA, de âmbito europeu. O *Yellow Book* são as Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (UASFLA), que regem apenas a aquisição federal nos Estados Unidos. Quem encontre um «the Book» sem mais deve estabelecer a qual se refere antes de se apoiar na remissão.

betterment; set-off — no direito expropriatório do Reino Unido e do Commonwealth, a valorização do terreno que o proprietário *conserva*, causada pela obra pública; o set-off deduz essa valorização da indemnização.

cadastral value; cadastre — um valor fixado administrativamente no registo predial do Estado (o cadastro) por avaliação em massa, para efeitos fiscais e outros fins oficiais; o análogo norte-americano mais próximo é o assessed value.

calendar conversions (B.E.; Hijri "H"; minguo; Reiwa) — era budista (subtrair 543 para obter o ano gregoriano); o calendário lunar islâmico da Hégira (1437 H corresponde aproximadamente a 2016, com deslocamento contínuo); a contagem minguo da República da China (somar 1911); e a era imperial japonesa Reiwa — sempre acompanhados no número do ano gregoriano, sendo B.E. e H desenvolvidos na primeira ocorrência.

collective sale; en bloc (Singapore) — a venda de todo um empreendimento em propriedade horizontal aprovada por uma maioria qualificada legalmente estabelecida dos seus proprietários.

Court of Cassation; cassation — o tribunal supremo nos sistemas civilistas de modelo francês, que revê apenas o erro de direito e não a matéria de facto (grosso modo, um tribunal de última instância quanto ao direito).

de facto expropriation (materielle Enteignung; kamulastirmasiz el atma) — uma privação nos seus efeitos sem expropriação formal — uma privação regulatória ou de facto; o que a prática norte-americana chama inverse condemnation. Ver as pontes de vocabulário supra.

deferment rate — na enfranchisement de arrendamentos em Inglaterra e no País de Gales, a taxa de desconto com que se avalia a reversão do senhorio (a recuperação da posse no termo do arrendamento).

devolutive effect — no processo civilista, a propriedade de um recurso que faz subir a causa à instância superior *sem* suspender a execução da decisão recorrida.

doctrine — no uso do common law, um princípio jurídico assente, desenvolvido pelos tribunais. Nos sistemas civilistas o cognato (*la doctrine*, *die Lehre*, *dottrina*) significa coisa inteiramente diversa: o conjunto da literatura científica sobre o direito, autoridade persuasiva ao lado da jurisprudência e não uma regra dela extraída. O falso amigo funciona nos dois sentidos, e uma passagem traduzida que diga «a doutrina sustenta» tanto pode referir-se a uma regra como aos professores. Compare-se **jurisprudence**, que diverge do mesmo modo.

ECtHR; A1P1; Committee / Chamber / Grand Chamber — o Tribunal Europeu dos Direitos Humanos («Estrasburgo»); o artigo 1.º do Protocolo 1 à Convenção Europeia protege

a propriedade; os comités e as secções são as formações do Tribunal abaixo do Tribunal Pleno.

enfranchisement (leasehold); premium — em Inglaterra e no País de Gales, o direito legal do arrendatário habitacional de adquirir a propriedade plena ou de prorrogar o arrendamento; a premium é o preço pago por isso.

equity of redemption — nos sistemas de common law, o interesse residual do devedor hipotecário em equity: o direito de reaver o bem pagando a dívida.

equivalent reinstatement — no direito expropriatório do Reino Unido e do Commonwealth, a indemnização pelo custo de substituir um imóvel de destino especial e sem mercado por uma instalação equivalente — o análogo do método do custo para igrejas, clubes e afins.

estimand; regressor; auxiliary regression — a grandeza que se pretende estimar; uma variável explicativa numa regressão; uma regressão secundária usada para diagnosticar ou corrigir outra.

expropriation; compulsory acquisition — a privação da propriedade privada pelo Estado; o que a prática norte-americana chama eminent domain, exercido num processo de condemnation. Ver as pontes de vocabulário supra.

gazette (FEK; M.Of.; NN; Sb.; Z.z.; B.O.E.; Diario / Diario Oficial; Riigi Teataja; Ratchakitchanubeksa; Monitorul Oficial; . . .) — o jornal oficial do Estado em que se promulgam leis e decretos; uma citação ao jornal oficial é uma citação ao texto autêntico. Cada fascículo glosa o nome do jornal que lhe corresponde na primeira ocorrência.

head of compensation — no direito expropriatório do Reino Unido e do Commonwealth, uma categoria autónoma de dano por que se indemniza separadamente (por exemplo, valor do solo, injurious affection, perturbação).

hope value — em Inglaterra e no País de Gales e nos sistemas do Commonwealth que os seguem, o valor decorrente da expectativa de um ganho futuro ou de uma licença ainda não realizável.

indefeasibility — o princípio do registo Torrens segundo o qual o próprio registo é conclusivo quanto à titularidade, de modo que o titular inscrito adquire em regra livre de pretensões não inscritas (salvo exceções como a fraude). O registo Torrens começou na Austrália Meridional em 1858; o princípio é de origem australiana e aí atinge a sua maior força, mas opera com variantes locais na Nova Zelândia, nas províncias do oeste do Canadá, em Singapura, na Malásia e noutras jurisdições do Commonwealth. As variantes importam ao avaliador que se apoia no registo. Os sistemas divergem quanto a saber se o registo sana de imediato um título falso ou nulo — indefeasibility *imediata*, a posição australiana e neozelandesa — ou apenas com uma transmissão posterior a um adquirente de boa-fé — indefeasibility *diferida*, a linha seguida em partes do Canadá e, após reviravoltas, na Malásia. Na primeira, pode confiar-se no registo tal como está; na segunda, uma titularidade recém-inscrita ainda pode ser desfeita.

injurious affection — no direito expropriatório do Reino Unido e do Commonwealth, a indemnização pela perda de valor do terreno que o proprietário *conserva* — por destaque numa privação parcial ou, nalguns sistemas, pela obra apenas, sem que se tome terreno algum. O ponto prático é a distinção: quando se toma parte de um prédio, a indemnização pelo remanescente está geralmente disponível; quando não se toma terreno algum e a perda provém apenas da obra, o direito é mais estreito e em várias jurisdições — os regimes provinciais canadianos distinguem expressamente os dois casos — depende da letra da lei e não do prejuízo sofrido.

instrument (legal) — um documento jurídico formal com efeitos de direito: uma lei, um decreto, um regulamento, um tratado ou uma escritura; a distinguir do instrumento financeiro.

jurisprudence (civil-law sense) — o conjunto das decisões dos tribunais enquanto servem de

orientação — não o sentido anglo-americano de «filosofia do direito»; o número indica que sentido se toma onde a palavra aparece.

just satisfaction — a fase indemnizatória autónoma perante o TEDH, uma vez constatada a violação (artigo 41.º da Convenção).

justiprecio — o «preço justo»: o montante indemnizatório na expropriação do direito espanhol.

Leitsatze; Gutachten; Sachaufklarung (Germany) — os sumários oficiais das decisões judiciais; um parecer pericial formal de avaliação; o dever de esclarecimento dos factos que incumbe ao tribunal.

mandamus — nos sistemas de common law, uma ordem judicial que impõe o cumprimento de um dever público. O nome sobreviveu de forma desigual: Inglaterra e País de Gales rebatizaram-no mandatory order em 1999, os Estados Unidos conservam *mandamus* na prática federal e na da maioria dos estados, e na Índia é um dos writs que a Constituição nomeia expressamente, de modo que aí o termo tem um peso constitucional que não tem noutros lugares.

marriage value — na enfranchisement de arrendamentos em Inglaterra e no País de Gales, o ganho libertado ao reunir numa só mão o arrendamento e a propriedade plena.

mesne profits — nos sistemas de common law, a indemnização por ocupação ilegítima de um terreno, em termos gerais o valor locativo de mercado durante o período de ocupação.

mutation (South Asia) — um averbamento que atualiza o registo fiscal do Estado sobre quem detém a terra (não no sentido biológico).

negotiating damages; Wrotham Park damages — em Inglaterra e no País de Gales, indemnização medida pela contrapartida que as partes teriam razoavelmente negociado para libertar o direito violado; por *Wrotham Park Estate Co Ltd v Parkside Homes Ltd* (1974).

notional capped rent (UK enfranchisement) — a renda presumida para efeitos de avaliação, limitada por lei (por exemplo, 0,1 % do valor da propriedade plena) independentemente da renda efetivamente devida.

ontology (as used in this journal) — o esquema estruturado de categorias com que a revista ordena a avaliação: Finalidade → Base de valor → Direitos de propriedade → Contexto jurídico e regulatório → Metodologia.

preliminary notification (India) — o primeiro aviso publicado pela Administração sobre a aquisição projetada — a data de avaliação por defeito.

prescription; imprescriptible; acquisitive prescription — a prescrição civilista; uma pretensão imprescritível nunca se extingue pelo decurso do tempo; a usucapião é o equivalente civilista da adverse possession. (Aqui «prescrever» significa extinguir-se pelo tempo, não ordenar.)

Privy Council (JCPC) — o tribunal de recurso de última instância sediado em Londres para numerosas jurisdições das Caraíbas e dos territórios ultramarinos do Commonwealth; «His Majesty in Council» é a fórmula oficial de um recurso perante ele.

rating valuation — o valor administrativo que serve de base aos impostos locais sobre imóveis («rates») nos sistemas do Commonwealth (sem relação com uma notação de crédito).

ratio; obiter — nos sistemas de common law de precedente vinculativo, a parte de uma decisão que resolve a causa e vincula; uma observação incidental que o não faz.

read down — no controlo de constitucionalidade do common law, interpretado restritivamente pelo juiz para que a norma permaneça constitucionalmente válida, em vez de ser anulada.

reception (legal) — a adoção ou herança por um sistema jurídico do direito de outro (por exemplo,

uma antiga colónia que recebe as leis da metrópole).

reference (land-acquisition) — na Ásia do Sul, a via legal pela qual um proprietário inconformado faz remeter a decisão do collector a um tribunal para nova determinação — o art. 18.º do Land Acquisition Act 1894, ainda em vigor no Paquistão e no Bangladeche e retomado na lei indiana de 2013. É um ónus e não mera faculdade: o proprietário que aceita a decisão sem pedir a reference perde qualquer acréscimo.

right of occupancy (Nigeria) — o regime de posse da Land Use Act: toda a terra pertence ao Estado, e os ocupantes detêm direitos de ocupação legais ou consuetudinários, não a terra em si.

rights in rem — nos sistemas civilistas, os direitos sobre a própria coisa, oponíveis erga omnes (propriedade, hipoteca, servidão) — por oposição aos direitos de crédito.

scheme; scheme disregard — a obra pública que está por trás da privação; as variações de valor causadas por essa obra são desconsideradas na avaliação — o que a prática norte-americana chama a regra do project-influence (scope-of-the-project). Ver as pontes de vocabulário supra.

self-regulatory organization (Russia, valuers) — uma ordem ou corpo profissional cuja inscrição substitui a habilitação estatal (não no sentido bolsista norte-americano).

severance — nesses mesmos regimes do Reino Unido e do Commonwealth, o dano ao terreno conservado decorrente de ficar separado da parte tomada.

site value vs. unimproved value (Australia, land tax) — o unimproved value retira *todas* as benfeitorias, incluindo a urbanização; o site value conserva as obras de urbanização não visíveis — pelo que o site value é em regra o maior dos dois.

special-affection value (pretium dilectionis; zvlastni obliba; Wert der besonderen Vorliebe) — o apego pessoal ou sentimental do proprietário ao bem, excluído da indemnização na maioria dos sistemas.

strata title; unit entitlement; cross-lease — os regimes de propriedade horizontal do Commonwealth: o strata title une a titularidade da fração à propriedade comum partilhada; o unit entitlement é a quota da fração para votos e encargos; um cross-lease (Nova Zelândia) é propriedade plena conjunta com as habitações arrendadas aos comproprietários.

unexhausted improvements — edifícios, obras e culturas cujo valor de uso ainda não se esgotou — o remanescente indemnizável onde o valor do solo em si não é pago. O termo pertence aos regimes legais africanos em que a terra pertence ao Estado e só é indemnizável o que o detentor lhe acrescentou: a Land Use Act 1978 da Nigéria, art. 29.º(4), é o caso mais claro, limitando a indemnização por solo edificado às benfeitorias a custo de reposição menos depreciação, acrescida de uma anuidade de renda pelo solo em si.

usufruct; perpetual usufruct — um direito civilista de usar a coisa alheia e perceber os seus frutos sem dela ser proprietário; as modalidades perpétuas ou de longa duração sobre solo público aproximam-se funcionalmente de um direito de superfície de longa duração — um activo que se consome, avaliado pelo prazo remanescente.

vacant possession — na prática translativa do common law, a entrega do imóvel livre de ocupantes.

valorized; indexed — atualizado pela inflação para uma data posterior; o uso é corrente nos sistemas civilistas habituados à inflação, particularmente na América Latina.

valuation date; material date — a data a que se reporta a opinião de valor — fixada de modo

diferente por cada lei (notificação, decreto, inventário, audiência, sentença).

Referências

Referências consolidadas do número • The Valuation Engineer

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

Nota introdutória

Esta seção registra os instrumentos jurídicos, as fontes secundárias e os bancos consultados para esta edição, juntamente com os casos nos quais se baseiam os artigos comparativos, *conforme citados*: os registros reproduzem a citação, a fonte efetivamente consultada e todos os qualificadores de qualidade da fonte que o arquivo citador contém. Não se trata de uma lista completa das decisões relatadas nas parcelas. Essa lista é a Tabela de Autoridades, que é gerada a partir das próprias parcelas e enumera todos os casos e instrumentos presentes na edição; a fonte de cada decisão é indicada na parcela, no ponto em que a decisão é relatada. Um caso que uma parcela relata com "citação pendente" ou "identificado, não verificado" aparece aqui exatamente com essa classificação; esta lista não transforma uma fonte marcada em uma não marcada, e não acrescenta nenhuma autoridade que o texto citante não reivindique. Itens que uma parcela menciona sem qualquer nome ou citação (referências de "transferidas" de uma linha provenientes dos materiais do editor) não recebem entradas; a nota de cobertura de cada parcela continua sendo o registro desses itens.

Datas de consulta. Os URLs e textos consolidados foram consultados para esta edição entre junho e setembro de 2026; a última verificação do departamento de síntese sobre as fontes citadas foi concluída em 31 de agosto de 2026, a verificação liderada pelo editor da edição da América Latina em 1º de setembro de 2026, a verificação *de "mais-valia"* em português em 2 de setembro de 2026 e as verificações da Malásia, do Caribe (C8), dos onze novos membros da UE, do Cáucaso do Sul e Equador/Cone Sul/Guiana/Tailândia foram concluídas em 2 de setembro de 2026. Quando um arquivo indica uma data de consulta por item, a entrada a repete.

Legenda (os marcadores seguem o empreendimento do departamento de síntese): [P] fonte oficial primária; [M] espelho não oficial consolidado; [T] transcrição marcada (Wikisource, a transcrição corrigida pelo departamento ou uma transcrição automática de uma digitalização oficial); [C] comentário ou resumos oficiais; † a entrada não se baseia em uma fonte primária. Indicações verbais extraídas dos arquivos de origem — *provenientes da imprensa*, *citação pendente*, *identificada, não verificada*, *não lida no original*, *não verificada em relação ao texto oficial*, *URL não capturado na publicação*, *arquivada (Wayback)* — são reproduzidas nas entradas. Títulos em árabe e cirílico são romanizados exatamente como os arquivos de origem os romanizam; sequências CJK são mantidas onde os arquivos as apresentam.

1. Cases

United States (C5)

Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi; the Green Rock conservation easement litigation; the Baltimore acquisition of Pimlico Race Course; *Braxton v. Bank of America* (that case name not re-verified this cycle) — surveyed in issue 1 and not revisited in this issue; recorded here only as issue 1 matter. No source cited in this issue's file.

The United States decisions of the period reported in the North American installment (C5) are listed in the Table of Authorities; their sources are given in the installment.

Canada (C5)

Cowichan Tribes v Canada (Attorney General), 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025. First instance; declarations suspended for eighteen months; under appeal (British Columbia, Canada and Richmond). Source — Mandell Pinder LLP, case summary (commentary; read in English): [C] `https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/`

J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation, 2025 NBCA 129, New Brunswick Court of Appeal, 11 December 2025. The department has not read the judgment; scope of the decision contested in commentary. A reported refusal of leave to appeal of 28 May 2026 could not be confirmed and is not relied upon. Source — Court of Appeal of New Brunswick, judgment of 11 December 2025: [P] `https://www.courtsnb-coursnb.ca/content/dam/courts/pdf/appeal-appel/decisions/2025/12/2025-12-11-j.d.irving-limited-et-al-v-wolastoqey-nation-2025-nbca-129.pdf`

Kosicki v Toronto (City), 2025 SCC 28, Supreme Court of Canada (5:4). Source — CanLII: [P] `https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025scc28/2025scc28.html`

Antrim Truck Centre line of authority (Ontario, injurious affection where no land is taken) — cited as a line of authority without citation.

Zardev Inc. v Dydzak, 2026 SCC 27 — identified but not verified; not read in the original.

Ontario Court of Appeal, August 2026 (unnamed), rejecting a constitutional challenge to the 2023 Greenbelt-return statute — identified but not verified; not read in the original.

Rabinowitz, 2026 ONCA 21 — identified but not verified; not read in the original.

2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited, 2026 ONSC 4850 — identified but not verified; not read in the original.

Germany (C10)

Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025, II R 3/25, II R 25/24, II R 31/24 (Grundsteuer federal model; press release Nr. 078/25 of 10 December 2025; reasons published 22 January 2026). Reported via Deloitte Tax-News and EY Deutschland, read in machine translation (German original retained): [C] `https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html`

Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, II B 78/23 and II B 79/23 (origin of the forty percent threshold). Same source note as above. [C]

Switzerland (C10)

BGE 114 Ib 286; BGE 122 II 326; BGE 122 II 455; BGE 125 II 431; BGE 131 II 728; BGE 132 II 218 (Bundesgericht, *materielle Enteignung* line of authority). The department has not read the individual decisions and states the doctrine as reported. Source — EspaceSuisse and the Federal Office for Spatial Development (ARE), read in machine translation (German): [C] `https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

Italy (C10)

Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, deposited 24 October 2007 (art. 5-*bis* of Law 359/1992 and art. 37 DPR 327/2001 partly unconstitutional; *serio ristoro* standard). Read in machine translation (Italian): [P] `https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html`

Corte Costituzionale, sentenza n. 293 of 8 October 2010 (art. 43 DPR 327/2001 struck down). Cited in the same section; same source note.

Latvia (C10)

Satversmes tiesa (Constitutional Court of Latvia), judgment of 10 December 2025, case No. 2024-21-0103 — section 38(2), second sentence, and section 42(7) of the law on the entry into force of the 1937 Civil Law, and, insofar as they concern the statutory land-use relations, the Cadastre Law transitional paragraphs 43.[1]–43.[3] and points 40 and 42 of Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020, incompatible with Article 105 of the Satversme and void from 1 January 2027; the Saeima directed to enact a compensation procedure by 1 June 2026. *Read in the original Latvian PDF published by the Satversmes tiesa (54 pages; operative part and cited passages verbatim); case metadata verified against the court's case page.* [P] satv.tiesa.gov.lv (no direct judgment URL carried in the installment).

Satversmes tiesa, judgments of 12 April 2018 (case No. 2017-17-01) and 2 May 2023 (case No. 2022-02-01) on the predecessor regimes — *not read by the department; existence stated as cited by the court itself.*

Cyprus (C10)

Christodoulos Karmiotis Ltd v. Republic of Cyprus (Ministry of Education and Culture), Supreme Constitutional Court (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*), appeals against Administrative Court decisions nos. 5/16 and 104/19, 12 May 2025 (Kalligerou J, Santis J agreeing; Oikonomou J dissenting). *Read in full in the CyLaw report (Supreme Constitutional Court database); the English renderings are the department's own.* [M]† CyLaw (cylaw.org; no direct judgment URL carried).

Michaelides v. Attorney-General (1984) 3 CLR 1956 (Full Bench) — cited as authority in *Karmiotis*; no separate source carried.

Bank of Cyprus Public Co Ltd v. Director of the Department of Lands and Surveys (Paphos) and others, Civil Appeal no. 285/2018, Court of Appeal (*Efeteio*, civil jurisdiction: Kitsios, Ampizas and Toumazi JJ), 20 June 2024 — Part VIB of Law 9/1965 (trapped buyers) unconstitutional; legislative response Law 110(I)/2025. *Read in full in the CyLaw report (Court of Appeal database).* [M]† CyLaw (cylaw.org; no direct judgment URL carried).

Belgium, Luxembourg, Austria, Estonia, Lithuania, Greece and Malta (C10)

The Belgian, Luxembourg, Austrian, Estonian, Lithuanian, Greek and Maltese sections began as statute-baseline surveys (for Estonia and Lithuania no case-law sweep was made). Decisions since reported in those sections are listed in the Table of Authorities, with their sources given in the installment.

Brazil (C7)

Supremo Tribunal Federal, RE 922.144 (Tema 865 of general repercussion), decided 2023 (payment of the compensation difference by *precatório*). Reported from the Tribunal's published notices and Brazilian legal reporting; the judgment has not been read. [C]

Supremo Tribunal Federal, pending matter (unnamed) on compensation for *posse* without registered title; pending at the time of going to press; the reported Superior Court of Justice recognition of compensation for possession in some circumstances has not been verified. Source — STF published notices, read in machine translation (Portuguese): [C] `https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/`

Colombia (C7)

Corte Constitucional de Colombia, sentencia C-1074 of 2002 (compensation not limited to the *avalúo comercial*). Read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm`

Mexico (C5)

Suprema Corte de Justicia de la Nación (Pleno), Amparo en Revisión 5934/2025, decided late May 2026 (7:2; ponencia Hugo Aguilar Ortiz; ejido San Vicente de los Planes v Boca de la Salina). *Press-sourced* (UnoTV; Milenio; Almomento, late May 2026); judgment not yet published; to be re-verified against the published judgment before any reliance. [C]† `https://www.milenio.com/`

Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), registro digital 2031077, approved 13 August 2025 by the Primera Sala; precedent Amparo directo en revisión 2060/2021, decided 23 October 2024 (4:1, ponencia Ríos Farjat). Semanario Judicial de la Federación, read in machine translation (Spanish): [P] `https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077`

Suprema Corte, dismissal (late August 2026) of Emilio Lozoya's final challenge to the *extinción de dominio* of the Lomas de Bezares residence; collegiate-court confirmation May 2026. Briefly noted; no citation given in the installment.

Suprema Corte (Pleno), Amparo en revisión 520/2025, decided 10 June 2026 (unanimous; ponencia Loretta Ortiz). Recorded as ownership-allocation context; no source URL cited.

Matamoros, Juzgado Segundo civil, expediente 157/2026 (26 August 2026) — *información testimonial*; expressly a voluntary-jurisdiction step toward titling, not a contested judgment. No source URL cited.

El Dorado (Lake Chapala) — identified, not verified: a 2017 collegiate amparo voiding 2011 assemblies is real, but the reported August 2026 ruling could not be confirmed and is not relied on.

Argentina (C7)

Corte Suprema de Justicia de la Nación, FSM 61145/2016/9/RH6, *Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes. . .*, 31 March 2026 (Rosatti, Rosenkrantz, Lorenzetti, per curiam; Ciudad Evita, La Matanza; citing Fallos 339:1530). Source — Ministerio Público de la Defensa repository, read in machine translation (Spanish): [P] `https://repositorio.mpd.gov.ar/`

Corte Suprema de Justicia de la Nación, November 2025 (dollar-denominated leasing settled in pesos; reversal of the Cámara Federal de Tucumán). *Press-sourced*; *citation not yet obtained*; carried with that flag. Source — Ámbito, 19 November 2025: [C]† `https://www.ambito.com/`

Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial de La Plata (structural-defect damages updated by the INDEC construction-cost index, applying the "Barrios" doctrine of the Supreme Court of the Province of Buenos Aires). *Single source*, published on the day of the verification pass; the date of the sentencia is not stated in the report. Source — Infobae, 1 September 2026: [C]† `https://www.infobae.com/`

Trenque Lauquen civil chamber, August 2026 (*reivindicación* despite IVBA assignment restrictions) — from the editor's materials, not verified.

Petersen v. Argentina, United States Court of Appeals for the Second Circuit, vacatur of March 2026 — expressly *excluded* from the survey as New York law on the bylaws of YPF, not Argentine property law; recorded here only because the installment names it.

Ecuador (C7)

Corte Constitucional del Ecuador, Dictamen 1-26-OP/26 of 4 June 2026 (juez ponente José Luis Terán Suárez; reported by the Court 11 August 2026) — presidential objection to the LOOTUGS reform bill accepted in part; the land-use superintendence may not supervise municipal acts or values ex officio without sufficient delimitation. *Full text downloaded from the Court's esacc repository via the case pages; date, ponente and operative part from the PDF (the August 2026 date circulated is the date of the Court's news note).* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia 92-22-IN/26 of 23 July 2026 (juez ponente Alí Lozada Prado; eight votes, no dissent; reported 26 August 2026) — Loja riverside-cession ordinances upheld; proportionate limitations, not confiscation. *Same verification basis.* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia 116-21-IN/25 of 4 September 2025 (juez ponente Alí Lozada Prado) — the fifteen-meter pipeline easement of Decreto Supremo 616 (1974) is neither expropriation nor confiscation. *Same verification basis.* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Identified, out of scope or unverified: Sentencia 1532-25-EP/26 (reported 26 August 2026; non bis in idem, not valuation); Corte Provincial de Sucumbíos, case 21333-2025-00130 (A'i Cofán de Sinangoe collective title) — *could not be verified against a reachable primary source (the judiciary's SATJE consultation service was unreachable); identified only.*

Bolivia, Paraguay, Uruguay, Guyana, Suriname and French Guiana (C7)

The five new sections and the coverage note began as statute-baseline surveys. Decisions since reported in them (among them Uruguay's *Erosur* judgment) are listed in the Table of Authorities, with their sources given in the installment. Identified only: Bolivia — Tribunal Constitucional Plurinacional SCP 1096/2025-S3, SCP 1307/2025-S2 and SCP 0228/2026-S3 (usucapión and tutela, not valuation); Uruguay — Suprema Corte de Justicia sentencia 1.598/2025 (*Ambrosi c/ Cedrés*; succession, not valuation); Paraguay — the Inter-American Court's supervision of *Yakye Axa* and *Xákmok Kásek* (outside the domestic valuation statutes); Guyana — the ICJ Guyana/Venezuela (Essequibo) proceedings and the 2023 possession matter 2023-HC-DEM-CIV-SOC-331; French Guiana — Tribunal des conflits, 9 February 2026, No. C4366 (Rémire-Montjoly), *identified from the editor's materials and not verified against a primary source.*

Japan (C17)

Supreme Court of Japan, 19 April 2022 (endorsing reassessment under provision 6 of the National Tax Agency property valuation basic circular, 財産評価基本通達6項). Cited in the Japan section of C17; sources for the section are the Japanese practitioner materials below, read in machine translation.

Tokyo District Court, 17 January 2025 (taxpayer win, unlisted shares), reversed by Tokyo High Court, 19 June 2025 (Article 6 assessment upheld). Source — Mori Hamada & Matsumoto, client newsletter, read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816`

The "Sendai pharmacy case": Tokyo District Court, 18 January 2024, and Tokyo High Court, 28 August 2024 (both for the taxpayer; not appealed by the National Tax Agency). Cited within the same source note.

Supreme Court, Second Petty Bench (Ojima J presiding), 28 August 2026 — Article 14, Act on Land and Building Leases, does not extend to a co-ownership share. Share fraction (three quarters) and demand (≈¥27 million) are per the report, unconfirmed. Source — Kitanippon Shimbun (webun.jp), read in machine translation (Japanese): [C] `https://webun.jp/articles/-/1082875`

Tokyo District Court, 17 June 2026 — proportionality in defect damages (Tsuzuki Ward complex; award ≈¥1.3 billion against ≈¥50.5 billion claimed; appeal indicated). Source — Nihon Keizai Shimbun, and the plaintiff developer's own notice of 17 June 2026 (Mitsui Fudosan Residential), read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/`

India (C15)

Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai and Viswanathan JJ) — valuation date shifted for inordinate delay; 2025 INSC 3.

Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd, 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 13 May 2026 (Sanjay Kumar and K. Vinod Chandran JJ) — comparables must be of a similar type of land under s. 26(1)(b) of the 2013 Act. Source — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076`

Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan, Supreme Court of India, 24 August 2026 (Pardiwala and Vinod Chandran JJ) — actual use governs for stamp-duty valuation. Source — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790`

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 2026 LiveLaw (SC) 868, Supreme Court of India, August 2026. Source — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765`

South Korea (C17)

Supreme Court of Korea, 30 April 2026, 2024Du61780 (retrospective appraisal in gift tax; burden on the tax authority). Source — Korean tax press (Intn; TaxTimes), read in machine translation (Korean): [C]

https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872; https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003

Supreme Court of Korea, 2 April 2026, 2025Du35499 (증여세부과처분취소; reported at Gong 2026-sang, 1087). Source — Supreme Court of Korea precedent database, read in machine translation (Korean): [P] https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467

Supreme Court of Korea, First Division (Justice Cheon Dae-yeop presiding), late August 2026 — *gwonrigeum* (권리금) recovery; "markedly high" rent factors; remanded to the Busan District Court. *Citation note: the case number had not been established at the time of going to press*; given by court, division, date and subject matter only. Source — Kyunghyang Shinmun, read in machine translation (Korean): [C]† https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/

Pakistan (C15)

Supreme Court of Pakistan, judgment reported 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar J; Swabi canal-project acquisition; "gold for gold, not copper"). *Press-sourced* (*The Nation*; Dunya News, 6 July 2026); *the formal citation was not obtainable at the time of going to press and is pending.* [C]†

Federal Constitutional Court of Pakistan, August 2026 (Amin-ud-Din Khan CJ, Ali Baqar Najafi and Syed Arshad Hussain Shah JJ) — no enhanced compensation without a s. 18 reference under the Land Acquisition Act 1894. *Press-sourced* (Associated Press of Pakistan; *The Express Tribune*, 20 and 29 August 2026); *formal citation pending.* [C]†

Indonesia (C16)

Central Jakarta District Court, case Nos. 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST and 208/PDT.G/2025 (Hotel Sultan; HGB No. 26/Gelora and No. 27/Gelora expired by operation of law; eviction executed 18 June 2026). Source — Kompas, Detik and CNBC Indonesia, read in machine translation (Indonesian): [C] https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi

Supreme Court of Indonesia, decision No. 3020 K/Pdt/2014 (nominee arrangements void under arts. 21 and 26(2) of the Basic Agrarian Law), cited as applied in the civil case law; per commentators, no decision upholds a foreigner's claim on such an arrangement. Source — DNT Lawyers, commentary, read in machine translation (Indonesian): [C] https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/

Malaysia (C16)

The Duta Enclave (Semantan Estate) sequence, read in English (the Malaysian material in the installment was verified from English-language reports; no translation involved): Court of Appeal, Putrajaya, 24 June 2025 (Lee Swee Seng FCJ presiding, with Azimah Omar and Wan Ahmad Farid Wan Salleh JJCA), setting aside the Kuala Lumpur High Court order of 7 August 2024 and ordering compensation at the market value of the land at the taking, 3 December 1956, with six percent annual interest and mesne profits ceasing on payment; Federal Court, 13 November 2025 (Hasnah Mohammed Hashim CJM, Hanipah Farikullah FCJ, Che Mohd Ruzima Ghazali JCA), leave to appeal refused under ss. 96A–96B of the Courts of Judicature Act; assessment under way in the High Court (Roslan Mat Nor J; resumes 16 October 2026). Not a Land Acquisition Act 1960 acquisition; the 2009 ruling was that the acquisition was unlawful. Sequence verified 2 September 2026 against the sources cited; archive snapshots given where the publisher's page has been archived. Sources — *New Straits Times*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250701031825 of nst.com.my article 1235111); *Free Malaysia Today*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250624103243); *Sinar Daily*, chronology: [C] https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687; *The Edge*, 13 November 2025 and 1 September 2026: [C] https://theedgemalaysia.com/node/779532; https://theedgemalaysia.com/node/816449; *Malay Mail*, 14 August 2026 (the settlement offer; no URL carried).

Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, Federal Court, 2017 — the element of s. 40D of the Land Acquisition Act 1960 binding the judge to the assessors' opinion declared unconstitutional;

per commentary, the provision remains unamended. Cited within the statutory-baseline commentary (MahWengKwai & Associates; HHQ). [C]†

Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor, Federal Court, [2024] MLJU 416; [2024] CLJU 330 (Civil Appeal No. 01(f)-46-11/2022(B)) — the s. 40C assessors' written opinions must reach the parties; remitted. Source (commentary) — HHQ client alert, 16 April 2024: [C] `https://hhq.com.my`. The editor's materials attributed the disclosure doctrine to a Court of Appeal decision styled "Loyal Synergy" (25 February 2026), *which could not be confirmed to exist in any open source*; the doctrine is presented on the Federal Court authority.

Court of Appeal, 15 May 2026 (Ravinthran Paramaguru presiding, with Azizul Azmi Adnan and Ahmad Fairuz Zainol Abidin JJCA) — eleven appeals against Sime Darby Brunsfield Resort Sdn Bhd and others: the minister's third pandemic extension of vacant-possession time under s. 38C of the COVID-19 Act 2020 upheld; a suspension of LAD rights, not a taking; no violation of Article 13(2). Source — *The Edge*, 20 May 2026: [C] `https://theedgemalaysia.com/node/804284`

Noted in one line, verified to exist, none treated further (no per-item source URL carried except as stated): **EkoCheras** (Court of Appeal, reported on or about 15 July 2026, per *Free Malaysia Today* and *EdgeProp* headlines); **Lakefront Villa @ Cyberjaya** (Court of Appeal, 10 April 2026); **First Residence, Kepong** (High Court, Anand Ponnudurai J, reported 27 July 2026); **Monteno Sovo Suites** (High Court, judgment 24 April 2026); **Seremban High Court, 24 August 2026**; Federal Court, 16 June 2026 (seven Orang Asli villagers from Pekan, Pahang, v Agrobest (M) Sdn Bhd; the editor's label "Pos Simpor" refers to a different, ongoing Kelantan dispute); **Rawang** (Court of Appeal, 18 August 2026).

Carried forward, identified from the editor's materials, not verified — *could not be confirmed in any open source; carried forward for verification against the CLJ and MLRA reports and the judiciary's e-Judgment portal*: the "Loyal Synergy" Court of Appeal decision of 25 February 2026; *Icon City Development Sdn Bhd v Lee Kean Hwa* [2026] 1 MLRA 131; the Langkawi Malay Reserve leave refusal, Federal Court, 18 September 2025; Circular 9/2026's 100-day strata-title target (approximately 75,000 owners across 439 schemes); *JMB Tasik Heights Apartment v ASM Development* [2026] CLJU 280.

Taiwan (C17)

Supreme Administrative Court, Grand Chamber (行政大法庭), ruling 109 *da* 1 of 12 June 2020 (remedy for contesting expropriation compensation; art. 30(1) market-price confirmation). Source — Judicial Yuan, Judicial Weekly, read in machine translation (Traditional Chinese): [C] `https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html`

Thailand (C16)

The Ashton Asoke case: Supreme Administrative Court (*San Pokkhrong Sungsut*), judgment read 27 July 2023 (B.E. 2566) — land expropriated for the Blue Line metro cannot supply a private condominium's qualifying road access; permit revoked without demolition ordered. *The judgment date and the MRTA-access ground are confirmed by contemporary Thai press reporting (The Standard, 3 August 2023, two articles); the judgment text itself was not reachable; later enforcement steps not independently verified.* [C]† `https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/`

The Prime Nature Villa case: Supreme Court (*San Dika*), reported August 2026 (allocated-estate common land cannot be transferred out of the village juristic person; sale void) — *the department has not been able to verify the decision against any reachable primary or mirror source, and records it on the strength of the report alone*; the statutory frame (Land Allocation Act ss. 33 and 43; Civil and Commercial Code s. 150) is verified, unlike the decision. †

Identified but out of scope, the first two *verified only as reported*: Supreme Court decision 4655/B.E. 2566 (2023) ("30+30+30" lease renewals against the thirty-year cap of CCC s. 540); Supreme Court decision 1781/B.E. 2567 (2024) (matrimonial property); the Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee building-height litigation; Department of Lands circular Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 of 15 May B.E. 2569 (2026) (nominee landholding, with the Koh Pha-ngan enforcement).

Australia (C18)

Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW [2026] NSWLEC 22 (Duggan J), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter; together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination (cited in the installment without neutral citation). Read in English. Sources — Lander & Rogers, on the Court of Appeal's construction of the public purpose, and Colin Biggers & Paisley, on the remitter award (commentary): [C] `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-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition`

Clark v Sunshine Coast Regional Council, Queensland Land Court and Land Appeal Court, 2026 — *citation not obtained*; carried from secondary reporting; identified rather than verified.

Queensland appellate decision of June 2026 on the statutory valuation of a solar generation facility (*Land Valuation Act 2010* (Qld) "urban purpose") — *identified but not verified*; case name, citation and date unconfirmed (AustLII refused automated access; Queensland Judgments requires a scripted client; the legal-press report is behind a subscription).

New Zealand (C18)

Liow v Martelli [2026] NZCA 101, Court of Appeal, 16 April 2026 (cross-lease consent; *Smallfield* discarded). Read in English; no source was recorded for this decision.

Smallfield v Brown (1991) — the discarded test; cited as prior authority.

Wang v Vanifatova [2026] NZCA 171 (Collins, Mander and Becroft JJ) — deceit by the vendor's agents. *The composition of the bench and the precise quantum are per secondary reporting, not verified against the judgment.* No source was recorded for this decision.

Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd [2026] NZHC 852 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Reid v Omana North Ltd [2026] NZHC 92 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Estate of Ruru v Attorney-General [2026] NZSC 79 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Türkiye — European Court of Human Rights (C13)

Sarıca and Dilaver v Turkey, no. 11765/05, European Court of Human Rights, 27 May 2010 (structural problem of de facto expropriation; Article 46 indication). Execution pending under standard supervision as of 1 September 2026 per the Committee of Ministers' records (HUDOC-EXEC). [P]

Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye (dec.), no. 13768/18, Committee of the Second Section, adopted 16 December 2025, notified 22 January 2026 (inadmissible; the five-year expropriation proposition is a recital, §14, of the Turkish Constitutional Court's reasoning). [P]

Türkiye — domestic courts (C13)

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (valuation at the date the action is filed in *kamulaştırmasız el atma*; comparison under art. 11(1)(g) of Law No. 2942). *Stated from Turkish practitioner commentary reproducing the Chamber's reasoning; the citation should be checked against the official report before reliance.* [C]† `https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html`

Yargıtay, Third Civil Chamber, two *kira tespiti* holdings attributed to 2026 — *identified from practitioner reporting only; expressly unverified.*

Turkish Constitutional Court individual-application decisions on the objective value-increase rate (*objektif değer artış oranı*) — reported by commentary; *not verified this cycle.*

United Arab Emirates (C13)

Dubai Court of Cassation, May 2026 (hotel-apartment classification; duty to address serious objections to an expert report; remitted). *No case number was published in the report.* Source — *Gulf News*, 25 May 2026, "Dubai buyer wins fresh hearing in Dh4.6m hotel apartment dispute", read in English: [C]† `https://gulfnews.com` (*article URL not captured at press*).

Ras Al Khaimah one-day judgment of approximately Dh 900 million — identified from the editor's materials; carried forward, not verified.

Jordan (C13)

Baqaa Camp cassation (compensation for continued use of land after expiry of the 1972 expropriation period) — *identified but not yet confirmed.* No Jordanian decision of 2026 verified to the department's standard. Section source — Jordanian reporting, read in machine translation (Arabic): [C]† `https://nesan.net/?id=356650`

Egypt (C13)

Court of Cassation, General Authority for Civil and Commercial Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decided 17 June 2026 — a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitlement claim (*da'wā istiḥqāq*) and does not prescribe. Underlying matter: Decree No. 2048 of 2004, Mansoura road-widening; award EGP 814,500 with loss-of-use compensation from 29 May 2009. Attributed by Egyptian legal reporting, read in machine translation (Arabic): [C] `https://www.parlmany.com/News/2/608258/x`

Court of Cassation, two general propositions on the assessment date (final judgment) and loss-of-use compensation — attributed by the same reporting; the Court's own reports have not been consulted. [C]†

Kuwait (C13)

No decision of the Kuwaiti Court of Cassation verified for this installment; two matters (an Administrative Court housing-eviction matter, East Taima; a Court of First Instance KD 75,000 refund where title never transferred) identified from the editor's materials, carried forward, not verified. Section source — official portal exd.gov.kw (*inaccessible at press*); *citation to be confirmed.* †

Morocco (C13)

Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009 (committee valuations are *mujarrad iqtirahat*, mere proposals; expert's figure adopted on exhibited bases; valuation at the date the action was filed, 10 October 2005). Whether the position has since moved has not been established. Source — Moroccan judicial decisions database (cnej.ma), decision 118, read in machine translation (Arabic): [P] `https://www.cnej.ma/decision/118/fiche`

Iraq and Libya (C13)

Federal Court of Cassation of Iraq, General Panel decision of 30 December 2024 (registry-map correction), and a Court of Cassation decision of 28 December 2025, nos. 12330/12331 (title-map correction under Article 32, per the editor's materials) — *both recorded as identified but not confirmed; the two references have not been reconciled and the discrepancy is noted rather than resolved.*

Libya: administrative appeal no. 55 of judicial year 44 (expropriation for public benefit), identified in the Libyan Bar Association's published rulings — *the site refused automated access and the decision has not been read.*

Qatar (C13)

Court of Appeal, March 2026 — developer ordered to refund QAR 961,600 for non-delivery of an off-plan unit; identified from the editor's materials; carried forward, not verified. No Qatari judicial decision verified for this installment.

Romania (C10)

Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie (ÍCCJ), preliminary-ruling (HP) Decision no. 78/2021 (M. Of. 1185/15.12.2021) — courts must weigh market evidence alongside the notarial grids. Gazette citation as printed; discussed on the basis of the consolidated Law 255/2010 text (see Instruments, Romania).

Curtea Constituţională (CCR), Decision no. 482/2024 (M. Of. 186/4.03.2025) — arts. $11(6^1)$ and $11(6^3)$ of Law 255/2010 unconstitutional; lapsed 18 April 2025. Gazette citation as printed; discussed on the basis of the consolidated Law 255/2010 text (see Instruments, Romania).

Central and Eastern Europe — other (C10)

No decision of any court in the region has been read in the original (the installment states this expressly); the Czech prospective-appreciation proposition and the Slovene two-date account are practitioner descriptions of case law, *not verified against any decision.* The new Slovak and Croatian sections are likewise statute-baseline: no decision of a Slovak or Croatian court of 2024–2026 on expropriation compensation was located (the Slovak case-law databases were not searchable at press; the Croatian Supreme Court's case-law portal was unreachable at press), and none is reported.

Sub-Saharan Africa (C14)

The decisions reported in the Sub-Saharan African installment (C14) — Kenyan, Nigerian, South African and Angolan — are listed in the Table of Authorities; their sources are given in the installment.

England and Wales (C9)

R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government [2025] EWHC 2751 (Admin), Divisional Court (Holgate LJ and Foxton J), 24 October 2025. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751`. Court of Appeal permission to appeal, 1 April 2026, on the "some other compelling reason" limb: *rests on a secondary source* — Leasehold Knowledge Partnership, 30 April 2026 — *and is carried with that flag.* [C]†

Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd [2025] EWHC 1724 (Ch), Fancourt J, 8 July 2025 (rights of light; negotiating damages). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1724`

One Step (Support) Ltd v Morris-Garner [2018] UKSC 20, and the *Wrotham Park* line of authority — cited as the method applied in *Cooper*; no separate source carried.

Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership [2025] EWCA Civ 846, Court of Appeal, 8 July 2025. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846`

Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point [2025] EWCA Civ 856, Court of Appeal, 8 July 2025. UKSC permission granted in both, 6 November 2025, retrospectivity ground only (UKSC 2025/0156 and 2025/0157); *Adriatic* listed 18 November 2026. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856`

Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd [2026] EWHC 789 (TCC), Constable J, 1 April 2026. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789`

BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd [2025] EWHC 434 (TCC). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434`

Brown v Ridley [2025] UKSC 7, 26 February 2025 (Lord Briggs). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7`

Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd [2026] UKSC 31, 27 August 2026 (Lord Briggs; applying the *Soneji* approach) — existence verified; recorded in one line as outside the department's valuation scope. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2026/31`

SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd [2026] EWCA Civ 267, 13 March 2026 — existence verified; one line. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267`

Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd [2026] EWCA Civ 575 — existence verified; one line. [P] `https:`

//caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/575

Hamer v Levy [2026] EWCA Civ 662 — existence verified; one line. [P] https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/662

Ireland (C10)

Crowley and another v Sheehan and another [2026] IESC 6, Supreme Court, Dunne J, 5 February 2026. [P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html

Protect East Meath Ltd v Meath County Council [2026] IESC 1, Supreme Court, Woulfe J, 22 January 2026. [P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html

McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage [2025] IEHC 728, High Court, Humphreys J, decided 17 December 2025 (Article 267 TFEU reference; the matter is undecided). [P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html

Wachman v Barne Estate Ltd [2025] IEHC 491 (contract formalities) — identified, one line; no source was recorded (BAILII refused automated access at verification).

Cayman Islands (C8)

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, Cause G 55/2026, Grand Court of the Cayman Islands, Ramsay-Hale CJ, heard 12 May 2026, judgment 14 August 2026. Judgment read in full. [P] https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G00552026081420 26STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf

Cayman Shores Development Ltd and another v The Proprietors, Strata Plan No. 79 (known as Lion's Court) and others [2025] UKPC 27, Judicial Committee of the Privy Council, judgment 23 June 2025 (Lord Briggs; panel with Lords Hodge, Sales, Hamblen and Richards). [P] https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27

Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd [2018] UKSC 57 — followed in *Cayman Shores*; cited as authority, no separate source carried.

R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman [2026] CIGC (Civ) 22, Cause G 103/2024, Grand Court, Asif J, 8 June 2026. [P] https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0103202406082026CARIBBEANUTILITIESVSOMBUDSMANJUDGMENT.pdf

Changyou.com Ltd v Fourworld [2025] UKPC 12 (11 March 2025) — drawn on in the *Caribbean Utilities* analysis; cited as authority, no separate source carried.

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: the Aqua Bay planning judicial-review pair, [2026] CIGC (Civ) 11 (5 March 2026) and [2026] CIGC (Civ) 21 (3 June 2026; planning merits remain undecided following remittal); *Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24 (25 June 2026).

Jamaica (C8)

Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall [2025] JMSC Civ 104, Claim No. SU2019CV00533, Supreme Court of Judicature of Jamaica, Anderson J, 26 September 2025. Judgment read in full. [P] Judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

JA Pye (Oxford) Ltd v Graham — applied in *Cunningham*; cited as authority, no separate source carried.

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: *Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6 (orders 19 February 2026, reasons 2 March 2026); *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 (reasons 3 March 2026); *Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMSC Civ 33 (Staple J, 12 March 2026).

Saint Kitts and Nevis (C8)

The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd, Eastern Caribbean Supreme Court, in three steps: first instance, Claim No. SKBHCV2012/0371, Master Pariagsingh, 9 May 2022 ([P] first-instance judgment, eccourts.org, 2022 PDF); on appeal, SKBHCVAP2022/0007, judgment

25 July 2024 (statutory debt ranks in priority to the registered mortgage); leave ruling of 17 June 2026 (heard 12 November 2024), Ellis JA with Ventose and Henry JJA — conditional leave to appeal to the Privy Council granted; the priority holding is under appeal. *The 17 June 2026 ruling 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).* [M]†

United States Virgin Islands (C8)

Frongillo v Bank of St. Croix, Inc., 2026 VI 3, S. Ct. Civ. No. 2025-0034, Supreme Court of the Virgin Islands, Hodge CJ, opinion filed 9 March 2026. Opinion read in full. [P] Supreme Court of the Virgin Islands, published opinions, 2026 VI 3 (slip opinion PDF).

Identified, existence verified against the opinion, recorded in one line: *In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (15 December 2025); *Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (4 March 2025); *Keating-Smith v Mustafa*, 2024 VI 12 (6 March 2024).

British Virgin Islands (C8)

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: *Despins v K Legacy Ltd*, Claim No. BVIHC (COM) 2024/0454, Mithani KC J (Ag), 24 March 2026; *JJW Hotels v Rhodes*, Claim No. BVIHC (COM) 2025/0296, 13 May 2026; *PJSC National Bank Trust v Shishkhanov*, Claim No. BVIHC (COM) 2023/0087, ruling 22 November 2025. No per-item source URL carried.

Barbados (C8)

Leisure Properties (BVI) Ltd against the operators of the Sea Shed, High Court of Barbados, Wells J, 28 May 2026 (deliberate encroachment on beach land; $308,000 compensatory and $50,000 exemplary damages, currency as reported). *Rests on a press report; no neutral citation has been located; carried with that flag.* [C]†

Georgia (C12)

Georgia v. Russia (IV) (just satisfaction), no. 39611/18, European Court of Human Rights, Chamber of the Second Section, 14 October 2025 — EUR 253,018,000 ordered, of which EUR 224,250,000 for the Article 8 and Article 1 Protocol 1 violations; reported as a compensation-quantum datum only, a mass inter-state per-capita award, not a product of domestic valuation law. *Verified on HUDOC (item 001-245255); the date is 14 October, not 13 October as sometimes reported.* [P]

Taganova and Others v. Georgia and Russia, 17 December 2024, nos. 18102/04 and others (displaced homeowners in Abkhazia) — identified for the same reason and not treated. HUDOC item 001-238515 (per the issue's verification record). [P]

Two circulated items — the completion of systematic cadastral registration on 1 January 2026, and Supreme Court case bs-1138(k-25) of 26 February 2026 — *could not be verified against a reachable primary source and are not reported.* No 2024–2026 Georgian decision on the compensation provisions of Law No 2349 was located.

Armenia (C12)

No treated case; no 2024–2026 Armenian decision on the compensation provisions of HO-185-N was located. The Tsaghkadzor State-land-recovery matter (Administrative Court judgment announced 15 June 2026, under appeal and not final) is *outside the scope of the valuation survey and has not been verified against a primary source.*

Azerbaijan (C12)

Supreme Court of Azerbaijan, Civil and Commercial Collegia sitting jointly under Article 418-1 of the Civil Procedure Code, unification ruling (*qərardad*) No 02/2026 of 18 May 2026 — good faith of third parties acquiring rights in rem over immovables on a forged registry chain. *Read in the official PDF published by the Supreme Court (supremecourt.gov.az). The ruling's form is a joint collegial unification ruling, not a Plenum decision; items circulated as "Plenum guidance of June 2026" describe this instrument.* [P]

Constitutional Court of Azerbaijan, Plenum decision of 18 March 2022 interpreting Civil Code Article 340.2 (the disguised transaction) — *verified as existing on constcourt.gov.az (decision 1274); its full text was consulted only in summary.* [P]†

Mammadova and Mammadov v. Azerbaijan, no. 31618/18, European Court of Human Rights, Chamber of the Third Section, 24 March 2026 — demolition without legal basis; EUR 126,000 pecuniary and EUR 3,000 non-pecuniary jointly; a lawfulness holding, not a valuation one. *Verified on HUDOC (item 001-249209).* [P]

Cases cited only in Foundations or the article

Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 25 June 1990 (exclusion of development gain, *gaebal iik*, from the objective value full compensation covers) — Foundations entry 013; provenance per the entry's fact base: Toji Bosang Beop materials at law.go.kr, current to 2026-06-16. [P]

Supreme Court of Japan, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71 of the Land Expropriation Act — Foundations entry 013 pending ledger: *cited from doctrine rather than from the judgment text.* †

2. Instruments

Supranational

European Convention on Human Rights, Article 1 of Protocol No. 1 (protection of property) and Article 46 (execution of judgments) — applied in the C13 Türkiye and C9 *ARC Time* material; consulted through HUDOC. [P]

Treaty on the Functioning of the European Union, Article 267 (preliminary reference) — cited in *McDonald* (C8).

Convention establishing an International Claims Commission for Ukraine, adopted at The Hague 16 December 2025; signed that day by thirty-four States and the European Union; thirty-nine States plus the EU by August 2026. Source — Register of Damage for Ukraine (Council of Europe): [P] `https://rd4u.coe.int/`

OHADA: Traité relatif à l'harmonization du droit des affaires en Afrique (as revised 2008) and the ten Uniform Acts (including the Uniform Act on secured transactions; the tenth, on mediation, adopted November 2017), interpreted by the Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, Abidjan. Institutional and membership information verified at `https://www.ohada.org`; accessibility of CCJA jurisprudence verified at `https://www.ohada.com` in August 2026. [P]

Canada (C5)

Quebec: *Loi concernant l'expropriation* (Bill 22, introduced 25 May 2023; assent 29 November 2023; in force 29 December 2023), replacing the Expropriation Act of 1973; basis: *valeur marchande*. Source — Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats on Bill 22, and Gouvernement du Québec announcements, read in machine translation (French): [C] `https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec`; and Assemblée nationale du Québec, Projet de loi n° 22: [P] `https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html`

Quebec: Civil Code of Québec, article 1718 (accessories) — cited via the unverified *Zardev* lead; no source carried.

Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, including s. 14(4)(b) (scheme disregard). Verified against ontario.ca e-Laws per the synthesis fact base and Foundations 011/012 fact bases: [P] `https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26`

Ontario: *Real Property Limitations Act*, s. 16 — construed in *Kosicki*; the Act itself was not consulted.

Ontario: the 2023 statute returning fifteen parcels to the Greenbelt — cited via the unverified August 2026 appeal lead; no source carried.

British Columbia: *Land Title Act* (indefeasibility provisions) — construed in *Cowichan*; no source URL carried.

Germany (C10)

Baugesetzbuch (BauGB), §§ 192–199 (esp. § 194 Verkehrswert, § 195 Kaufpreissammlung, § 196 Bodenrichtwerte); § 95(2) Nr. 2 (disregard keyed to the imminent expropriation); § 96(1) Nr. 2 (Wertminderung of the remainder). Synthesis rows verified at dejure.org (consolidated); §§ 95 and 96 re-read on the official gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021, in force 1 January 2022, § 10 (Grundsatz der Modellkonformität). Cited in C10; consulted as published; no link recorded.

Bewertungsgesetz (BewG), §§ 252–257; § 220(2) (forty percent threshold, "um mindestens 40 Prozent", codified by the Jahressteuergesetz 2024 of 2 December 2024); § 198(1)–(2) (forms of proof), applied *entsprechend*. Cited in C10 and Foundations 012 (source: "sec. 220(2) BewG as codified Dec 2024"). [P]

Grundgesetz, Artikel 100(1) (referral to the Bundesverfassungsgericht) — cited in the BFH discussion.

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG), § 87 (Unternehmensflurbereinigung) — cited in Foundations entry 013.

Switzerland (C10)

Raumplanungsgesetz (RPG), article 5: art. 5(2) full compensation for *materielle Enteignung*; art. 5(1bis) Mehrwertabgabe (minimum twenty percent); art. 5(1) angemessener Ausgleich; art. 3; new art. 5a (from 1 July 2026, Abbruchprämie). Source — EspaceSuisse and the Federal Office for Spatial Development (ARE), read in machine translation (German): [C] `https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

Sweden (C10)

Expropriationslagen (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (twenty-five percent markup; toleransavdrag abolished; expectation value included; no statutory definition of market value). Synthesis row verified at riksdagen.se [P]; the amending materials are listed under Secondary sources.

France (C10)

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique: art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry); art. R. 322-5 (indemnité de remploi); art. L. 321-5 (set-off of plus-value on the remainder). Consolidated text at codes.droit.org (*Legifrance blocked automated access at press*); arts. L. 322-2 and L. 321-5 re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026; read in machine translation (French). [P] `https://codes.droit.org/`

Netherlands (C10)

Omgevingswet (art. 15.18; the Onteigeningswet absorbed with effect from 1 January 2024): *volledige schadeloosstelling*. Source — Informatiepunt Leefomgeving (IPLO), onteigening pages, read in machine translation (Dutch): [P] `https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/`

Spain (C10)

Ley de Expropiación Forzosa of 16 December 1954 (LEF), including art. 36 (date; plusvalías excluded). Consolidated text, BOE, read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431`

Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU; arts. 7 and 36.2 cited in Foundations 013) and Real Decreto 1492/2011 (valuation regulation) — the applicable land-legislation criteria; no per-item URL carried.

Portugal (C10)

Código das Expropriações, approved by Lei n.º 168/99 of 18 September 1999, amended five times, most recently by Lei n.º 56/2008 of 4 September 2008 (art. 23.º n.os 5 and 7 amended by Lei n.º 67-A/2007; former n.º 4 revoked by Lei n.º 56/2008). Articles relied on: 3.º, 10.º(5), 23.º–27.º, 29.º, 38.º, 45.º, 52.º, 61.º, 62.º, 66.º. Consolidated text (current through Lei n.º 56/2008), Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa, cross-checked word for word against the gazette text as enacted (Diário da República, I Série-A, n.º 219, 18 September 1999, retrieved as an *archived copy* of the official `files.dre.pt` PDF, via Wayback); read in machine translation (Portuguese). No arbitral award or court decision applying the code has been read. [P] `https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=leis`

Italy (C10)

DPR 327/2001 (Testo Unico), in force 30 June 2003: art. 37 as rewritten by art. 2, para. 89 of Law 244/2007 (valore venale; 25 percent reduction for economic-social-reform expropriations); art. 43 (struck down 2010). Verified at Normattiva per the synthesis fact base. [P]

Law 359/1992, art. 5-*bis* (declared unconstitutional, sent. 348/2007); the averaging formula of the Naples law of 1885 — cited as history.

Norway (C10)

Constitution (Grunnlova), article 105 (*fullt vederlag*).

Vederlagslova of 1984, §§ 4–7 (higher of *salsverdi* § 5 and *bruksverdi* § 6; "utgifter til attkjøp" § 7, confined).

Synthesis row verified at Lovdata [P]; practitioner commentary under Secondary sources.

Denmark (C10)

Grundlov, § 73 (property inviolable; *fuldstændig erstatning*). Read in a consolidated unofficial mirror, grundloven.dk (*retsinformation.dk unreachable at verification*). [M]†

Finland (C10)

Lunastuslaki, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025: basis restated as *markkina-arvo*; no ranking of methods — the reliable method or methods leading to the highest value; fixed increase of twenty-five percent (new 38 a §; § 30). Synthesis row verified at finlex.fi [P]; Finnish commentary under Secondary sources.

Belgium (C10)

Constitution of Belgium, article 16 ("juste et préalable indemnité"), read at senate.be.

Flemish Region: Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut of 24 February 2017 (Vlaams Onteigeningsdecreet; Belgisch Staatsblad 25 April 2017, numac 2017040219), in force 1 January 2018, last amended by the decree of 8 March 2024: art. 3 § 5 (fair and prior compensation); arts. 46, 48–53 (provisional figure, art. 52 § 1), 50 § 2 (single court-appointed expert), 53 (deposit), 58 (final compensation), 54–56 and 59–61 (appeals), 62 (general disregard), 63 (plan-based disregard, five-year limit), 74–75 (partial takings). No valuation-date provision. *Read in the Justel consolidation on the official ejustice.just.fgov.be portal; the Staatsblad publication PDF of the Flemish decree was not successfully retrieved, so article numbers are as displayed in the Justel consolidation. No Belgian court decision applying either decree has been read.* Read in Dutch and French, in machine translation. [P] `https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel`

Walloon Region: Décret relatif à la procédure d'expropriation of 22 November 2018 (numac 2018206236), in force 1 July 2019: art. 53 (valeur vénale defined; comparables anchored to the provisional judgment), art. 56 (double disregard). Same source note. [P]

Federal law of 26 July 1962 on the extreme-urgency procedure — Justel consolidation records the Flemish and Walloon repeals and continued applicability in the Brussels-Capital Region. Same source note. [P]

Luxembourg (C10)

Loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (Mémorial A n° 25 of 28 March 1979, p. 500; repealing the law of 17 December 1859, art. 55), as amended by the laws of 25 June 2004, 30 July 2013 and 17 April 2018: arts. 1er, 12, 12bis (date rule and disregard for takings implementing State planning instruments; inserted 2013, reworded 2018), 13, 23, 28 (provisional indemnities of not less than ninety percent; one or three experts), 30, 33 (reasoned evaluation), 34–36, 37 (total-take thresholds), 38 (set-off of immediate and special betterment of the remainder), 39, 51. Outside art. 12bis the law fixes no valuation date. *Read in the original gazette text (official Legilux PDF) and in the Legilux consolidated version applicable from 24 April 2018; art. 12bis appears only in the consolidation, as noted. No Luxembourg decision on expropriation valuation has been read.* Read in French, in machine translation. [P] `https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424`

Constitution of Luxembourg, article 36 (revised text in force 1 July 2023; "juste indemnité"), read in the Legilux consolidated constitutional text. [P]

Law of 17 April 2018 on land-use planning (arts. 12(2) and 19(2) referenced by art. 12bis). Same source note.

Austria (C10)

Staatsgrundgesetz of 21 December 1867 (StGG, RGBl. Nr. 142/1867), Artikel 5 — constitutional floor. Read on the official RIS portal. [P]

Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954, last amended by BGBl. I

Nr. 111/2010): §§ 4 (full indemnity per § 365 ABGB), 5, 6 (remainder's diminution), 7 (disregards: manufactured circumstances; special predilection; railway-caused increase), 8, 17, 18 (three-month recourse to the Landesgericht), 22(1). Silent on the valuation date. *Quoted passages verbatim from RIS.* Read in German, in machine translation. [P]

Bundesstraßengesetz 1971 (BStG 1971, BGBl. Nr. 286/1971), §§ 18 and 20 — *for § 18, Abs. 1, only the first sentence is quoted verbatim; the remainder of the Absatz is summarized from the RIS text.* [P]

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl. Nr. 150/1992): §§ 1, 2 (Verkehrswert defined), 3–7 (comparative, income and cost approaches codified; choice with the expert), 8 (sworn expert; Stichtag), 9, 10. *No Austrian decision of 2024–2026 could be verified on RIS within the verification pass; none is reported.* [P] `https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036`

Estonia (C10)

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS) — the Acquisition of Immovables in Public Interest Act — passed 6 June 2018, in force 1 July 2018; consolidation RT I, 04.12.2024, 10, in force 1 January 2025: §§ 8(2) (only exclusion rule), 10 (partial takings), 11 (consideration; § 11(5) date of first determination), 12 (valuation; § 12(5) higher-of rule and residential carve-out, amendment RT I, 06.07.2023, 2; § 12(2) as amended RT I, 04.12.2024, 1), 13, 15–17 (motivation fee; dwelling addition; costs), 22, 26–27, 29, 41. *Note: § 48 repealed the former Immovables Expropriation Act (KASVS, 1995) — an instruction naming the Expropriation Act reaches KAHOS for any proceeding begun since mid-2018; the repeal verified in the original enactment text (RT I, 29.06.2018, 1). Read in the Estonian consolidated text from the Riigi Teataja public API alongside the Riigi Teataja English translation (523122024011), the Estonian text authoritative; quoted passages verbatim. No court decision applying the act has been read.* Read in Estonian, in machine translation. [P] `https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010`

Latvia (C10)

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums — the Law on the Alienation of Immovable Property Necessary for Public Needs — adopted 14 October 2010, in force 1 January 2011; consolidation with the amending laws of 14 April 2016, 31 March 2022 and 13 February 2025: sections 4–5 (specific law of the Saeima), 6 (partial takings), 18–19 (s. 19(2) disregard by date shift to the notification day), 20 (certified appraiser), 21 (equivalence measure), 22 (market value plus losses; inspection-day date, s. 22(2); five percent residence addition, s. 22(4)), 23–25, 27. *Read in the Latvian text and the State Language Centre's English translation on likumi.lv (official publisher); quoted Latvian passages verbatim.* Read in Latvian, in machine translation. [P] `https://likumi.lv/ta/id/220517`

The forced-divided-property norms struck in case No. 2024-21-0103: law on the entry into force of the 1937 Civil Law (Spēkā stāšanās likums), ss. 38(2) and 42(7) (2021 amendments); Cadastre Law, transitional paras. $43.^{1}$–$43.^{3}$ (two cadastral values from 1 January 2025); Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020, points 40 and 42; Satversme, Article 105 — sources as for the judgment entry (Cases, Latvia).

Lithuania (C10)

Žemės įstatymas — the Law on Land, No. I-446 of 26 April 1994, restated in full by Law No. XIV-1311 of 30 June 2022 with effect from 4 January 2023; consolidation in force from 1 August 2026, with amendments by Laws No. XIV-2114 of 29 June 2023 and No. XV-704 of 18 December 2025: Chapter VIII, arts. 45–48 — art. 46 (procedure; cost–benefit analysis; regional court, art. 46(9); partial-taking thresholds, art. 46(10)); art. 47(1) (market value; mandatory valuation; twelve-month report life; two-method higher-of rule for dwellings; use frozen at registration of the commencement of the procedure with value-zone price movements carried); art. 47(4)–(8) (land swap; deposit; court phase). *Quoted passages verbatim from the Seimas legal-acts portal texts.* Read in Lithuanian, in machine translation. [P] `https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr`

Civil Code of Lithuania (Law No. VIII-1864 of 2000), art. 4.100 (exceptional cases; money at the market price; disputes to the courts), version in force from 31 July 2026. Same source note. [P]

Law on Compulsory Valuation of Property and Business (Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas)

— *cited as the Land Law's own text cross-refers to it (as amended by Law No. XV-704); its text was not separately retrieved.* †

Greece (C10)

Constitution of Greece (Syntagma, as codified by the Resolution of 25 November 2019, FEK A' 211 of 24 December 2019), Article 17, paras. 2–4 (full compensation dated to the court hearing; the para. 3 disregard "and solely because of it"; forum, eighteen-month payment rule, tax exemption). *Read in the codified gazette publication retrieved from the et.gr download API.* Read in Greek, romanized as the installment romanizes it. [P]

Law 2882/2001, Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton (FEK A' 17 of 6 February 2001): arts. 13 (measure, date, adjacent-and-similar criterion, disregards; para. 4 separate compensation for the remainder as replaced 2012), 15 (committee; certified-valuer route since 2012), 18(6), 19–22 (provisional and final determination; cassation); as amended by Law 4070/2012, arts. 128–129 (FEK A' 82 of 10 April 2012). *Greece publishes no free official consolidation; amendments to these provisions after 2012, if any, have not been exhaustively verified.* [P] `https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017`

Law 653/1977 (roadworks betterment charge on abutting owners) — *reported at second hand from its citation in art. 15(6) as amended; not read.* †

Cyprus (C10)

Constitution of Cyprus, Article 23 (paras. 3, 4(c) — just and equitable compensation determined by a civil court —, 5 (offer-back after three years), 11) and Article 146(6). *Read in the consolidated Greek texts published by CyLaw; the official gazette texts were not accessed.* [M]†

Law 15/1962, O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962 — the Compulsory Acquisition of Property Law, 1962 — consolidated text on CyLaw recording amending laws from 25/1983 to 61(I)/2014: ss. 2, 7 (revocation), 8–9, 10 (rules of assessment: (a) open-market value at publication of the notice of acquisition; (b) compulsion disregarded; (c) requisition-period works; (d) special suitability; (e) unlawful uses; (st) two-way betterment/depreciation rule on partial takings; (z) severance; (i) equivalent reinstatement; (ib) business loss; (id) interest at three percent, nine percent for pre-2014 notices). *No general scheme-disregard clause; statutory quotations rest on the CyLaw consolidation.* Read in Greek, transliterated as the installment transliterates it. [M]†`http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html`

Immovable Property (Transfer and Mortgage) Law 9/1965, Part VIB (inserted by Law 139(I)/2015; held unconstitutional in Civil Appeal no. 285/2018) and Law 110(I)/2025 (Official Gazette, Part I(I), no. 5045, 4 July 2025; *read in the gazette PDF as republished by CyLaw*). [M]†

Malta (C10)

Government Lands Act, Chapter 573 of the Laws of Malta (Act XVII of 2017, as amended by Legal Notice 212 of 2023): arts. 38–39 (Declaration with valuation attached), 46–48 (partial-taking limits), 55 (five-year application window), 56 (Land Arbitration Board with Panel of periti under the Periti Act, Cap. 390), 61 (assessment rules: no allowance for compulsion; open-market willing-seller value; value at the period of publication of the Declaration updated by the Cap. 158 inflation index; disregard of improvements or works done by a competent authority; eight percent interest), 62, 63–66 (old declarations), 74 (appeal to the Court of Appeal). *Correction of record: the Land Acquisition (Public Purposes) Ordinance, Cap. 88, is repealed with effect from 25 April 2017 (portal status record: "Repealed; however please refer to article 84 of Act XVII of 2017"); article 84 does not appear in the consolidated Cap. 573 PDF and was not separately read. Read in the consolidated English texts on legislation.mt (Cap. 573 point in time 19 September 2023).* [P] `https://legislation.mt/eli/cap/573/eng`; Cap. 88 status: `https://legislation.mt/eli/cap/88/eng`

Constitution of Malta, Article 37(1) (adequate compensation; independent and impartial court or tribunal; appeal) — consolidated PDF, point in time 28 July 2026, in force. [P] `https://legislation.mt/eli/const/eng`

Housing (Decontrol) Ordinance, Cap. 158 (the inflation-index schedule by which the Declaration-date value

is carried forward) — cited through Cap. 573; no separate source carried.

Brazil (C7)

Federal Constitution, article 5, XXIV (just, prior and monetary compensation; bond exceptions) — cited in C7; consulted as published; no link recorded.

Decreto-Lei 3.365/1941, art. 27 (*valorização ou depreciação* of the remainder regarded); arts. 4–5 cited in Foundations 013. *As originally published; consolidation not re-verified.* Synthesis source: planalto.gov.br, 1941 original. [P]

Colombia (C7)

Law 388 of 1997 (compensation as *daño emergente* and *lucro cesante*), as interpreted by the Constitutional Court (C-1074 of 2002). Source note as for the Colombian case entry. [C]

Mexico (C5)

Ley de Expropiación: art. 10 (*valor comercial* floored at *valor fiscal*; second paragraph added by the reform of DOF 16 January 2012); arts. 11–12 (*consignación* and judicial determination); art. 2 Bis (temporary occupation at *valor de mercado*). *Last reform DOF 27 January 2012; unamended since — no 2023–2025 reform exists, and no Suprema Corte invalidation of it exists.* Source — Cámara de Diputados, consolidated text and reform registry, read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm`

Constitución, art. 27, fractions VIII and XVIII — applied in Amparo en Revisión 5934/2025 (press-sourced; see Cases).

Argentina (C7)

Ley 21.499 (1977): art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); art. 13 (Tribunal de Tasaciones maxima plus ten percent); art. 15 (court must seek the Tribunal's opinion); art. 20 (value at dispossession; depreciation adjustment; six percent interest). Source — InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish; Foundations 011 records art. 10 as *read verbatim*): [P] `http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm`

Ley 23.928 (1991; general prohibition of indexation) — *flagged as context and not verified in this pass.* †

Ley 17.091 (eviction from national State property; public-use precondition per Fallos 339:1530) and Ley 27.453 (socio-urban regularization regime; RENABAP) — applied in the CSJN decision of 31 March 2026; source as for that entry.

Ecuador (C7)

Constitution of Ecuador (2008), arts. 321 and 323 (prior just valuation, compensation and payment; confiscation prohibited).

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP, R.O. Suplemento 395, 4 August 2008), arts. 61–64 as wholly rewritten by the organic reform published in R.O. Cuarto Suplemento 140 of 7 October 2025 (ten percent ceiling over the cadastral avalúo; consignment of the certified avalúo; contest confined to the just valuation). *Correction of record: the expropriation articles are not in the Código Orgánico Administrativo — the COA consolidation to 13 January 2026 was checked and nowhere mentions expropriation. Read in the consolidated edition on the SERCOP portal — a Lexis/Ediciones Legales consolidation mirrored on a state portal, not the gazette original; the R.O. citations identify the originals.* [M] `https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf`

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, R.O. Suplemento 790, 5 July 2016), art. 66 (anuncio del proyecto: value frozen at the announcement date; lapses after three years); COOTAD, arts. 446–447 (remission to the LOSNCP) and 494–496 (municipal avalúo: land by unit-price comparison, buildings at depreciated replacement cost; biennial revaluation); COGEP,

arts. 96, 143(6), 326(4)(e) and 332(9), each rewritten 2025. *Consolidations mirrored on state portals (SOT; Ministerio de Defensa; Defensoría Pública library), not gazette originals.* [M]

Decreto Supremo 616 of 19 June 1974, art. 1 (pipeline easement; upheld in Sentencia 116-21-IN/25); Loja ordinances 038-2021 (art. 274) and 045-2022 (arts. 1186–1187) (upheld in Sentencia 92-22-IN/26) — sources as for those case entries.

Bolivia (C7)

Constitución Política del Estado (2009), arts. 56–57 (prior just indemnity; urban property not subject to reversion) and 401 (agrarian reversión without indemnity; expropriation with prior just indemnity). *Read on the LexiVox unofficial consolidation — mirror rather than primary quality.* [M]†

Ley of 30 December 1884 (single article giving force of law to the executive decree of 4 April 1879) and the Reglamento of 4 April 1879: arts. 1, 7–8, 16–17, 19 (value in rent and in sale; partial-taking demérito as indemnifiable damages), 22–23, 32 (temporary occupation by before-and-after tasación), 38–40. No valuation-date provision and no scheme disregard. *Read on LexiVox; the Gaceta portal's free view returned only header matter for these older instruments, so they are carried at mirror rather than primary quality; the quotations preserve the nineteenth-century orthography of the source ("lei", "rejirá").* [M]†

Ley 1715 of 18 October 1996 (Servicio Nacional de Reforma Agraria), arts. 58–61 as modified by Ley 3545 of 28 November 2006 (art. 60: market value of land, improvements and investments, replacing the former two-year tax-self-assessment average; land of equivalent market value as alternative). *Ley 3545 read in full on the official Gaceta Oficial portal [P]; Ley 1715 on LexiVox [M]†.* `http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015`

Ley 482 of 9 January 2014 (Gobiernos Autónomos Municipales), art. 16 (two-thirds municipal law; avalúo or justiprecio by expert report or agreement). *LexiVox.* [M]†

Paraguay (C7)

Constitución Nacional (1992), arts. 109 and 116 (expropriation determined in each case by law; prior just indemnity; the latifundio exception). *Verified against the scanned signed original published by the Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional; the frequently circulated paraphrase compresses the actual text.* [P]

Ley 5389 of 8 January 2015 (MOPC franja de dominio): arts. 2(e) (justiprecio institutionally defined), 6–7 (partial takings; UBH/VBH thresholds), 8–9 (business loss; daño emergente and lucro cesante for industrial crops), 10 (market value plus improvements), 12 (post-inventory improvements not compensable), 14 (ten-year prescription), 15, 17, 30 (judicial fixation of the disputed complement), 31 (scheme disregard in terms; the ministry's estimate a ceiling unless contradicted). [P] `https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles`

Estatuto Agrario, Ley 1863 of 30 January 2002: arts. 94 ff., 99 (remnant), 101–103 (fiscal value for the unproductive latifundio, installments; judicial fixation otherwise). Civil Code, Ley 1183/85, arts. 1964–1965. Individual expropriation statutes (e.g. Ley 2730/05) evidence the case-by-case mechanism. *All read on bacn.gov.py.* [P]

Ley 7424 of 9 January 2025 (Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral; the Registro Unificado Nacional, RUN, under the Corte Suprema), in force 14 January 2026 — *registry and cadastre infrastructure, not a valuation rule; identified.* [P]

Uruguay (C7)

Constitution of Uruguay, art. 32 (just and prior compensation; indemnity for the duration of the procedure including currency-value variation). IMPO. [P]

Ley de Expropiaciones, Ley 3.958 of 28 March 1912 (Diario Oficial 3 April 1912, "reimpresa para salvar errores de copia"): arts. 16, 18, 23–26, 28 (party-figure bracket; the cadastral limbs repealed by Ley 7.012 of 27 October 1919), 29 (value in the period immediately before the expropriation; six-month screens; the set-off of immediate and special increase to the remainder), 31 (value-manufacture exclusion; plant), 32

(street-opening double tasación: the whole valued "as if no public work were projected"), 40, 42 (urgent taking, as rewritten by Ley 19.996 of 3 November 2021, art. 189); amended principally by Decreto-Ley 10.247 (1942), Ley 9.722 (1937; art. 10 an early statutory valuation-date fix), Ley 19.355 (2015, arts. 354–357), Ley 19.924 (2020) and Ley 20.446 of 16 December 2025 (art. 15, literal G). *No official consolidation exists: IMPO carries the 1912 law as an annotation registry only; the 1912 articles were read from IMPO's scan of the Diario Oficial (the print reads "ganancias hipotecarias"), the amending texts on the IMPO portal; the parliamentary text service (parlamento.gub.uy) refused the connection, so the amendment chain rests on IMPO's annotation registry.* [P] `https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912`

Decreto 334/025 (November 2025; 1.0425 coefficient updating the *valor real* for 2025) — *cadastral-fiscal valuation context, not expropriation compensation.* IMPO. [P]

Guyana (C7)

Acquisition of Lands for Public Purposes Act, Cap. 62:05 (Act 31 of 1914, amended by Acts 4 of 1972, 35 of 1975, 23 of 1990 and 10 of 2001; authorised text L.R.O. 1/2012): ss. 3, 6, 6A, 7, 11–16, 18 (market value at the gazetting of the s. 3 public-work declaration; severance; injurious affection; the (v) scheme disregard and (vi) value-manufacture exclusion), 19 (discretionary percentage on market value at the award, no stated ceiling figure as the authorised text stands), 20–21, 23–24, 24A (payment in land bonds, as inserted in 1975; since replaced — see the next item), 26–27. *Section quotations verbatim from the authorised texts downloaded from the Ministry of Legal Affairs portal.* Read in English. [P] mola.gov.gy.

Acquisition of Lands for Public Purposes (Amendment) Act 2024, Act No. 19 of 2024 (Official Gazette, Legal Supplement A, 27 December 2024): amends ss. 7(1) and 12(1) and replaces s. 24A with an advance payment of eighty percent of the Minister's estimate, lodged in court. *Read in the gazetted text published by the Parliament of Guyana.* Read in English. [P] `https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf`

Constitution of Guyana, Cap. 1:01 (authorised text L.R.O. 1/2022), art. 142 (prompt payment of adequate compensation; the art. 142(2) exceptions including non-beneficially-occupied land). [P] mola.gov.gy. Land Bonds Act and State Lands Resumption Act — referenced through Cap. 62:05.

Suriname and French Guiana (C7 — coverage note)

Suriname: Grondwet, art. 34 (expropriation only in the general interest, against previously assured compensation), read in the text published by De Nationale Assemblée (dna.sr). [P] *The implementing Onteigeningswet could not be reached on an accessible primary source — it does not appear in the National Assembly's published collection of geldende teksten and the government portal returned nothing; its measure, valuation date and assessor are therefore not stated.*

French Guiana: the French Code de l'expropriation applies as in metropolitan France — see the France (C9) entries.

Japan (C17)

Act on Land and Building Leases, Article 14 (building purchase demand at market value, 時価) — construed by the Supreme Court, 28 August 2026.

National Tax Agency property valuation basic circular (財産評価基本通達), provision 6 ("Article 6" override) — an administrative circular (通達, *tsūtatsu*), not legislation.

2026 tax reform outline of the ruling coalition, published 19 December 2025 ("five-year rule"); *as of July 2026 the amended circular had not been published*; intended effect 1 January 2027. Source — EY Japan, tax alert, read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24`

Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2–3 (事業, *jigyō*), art. 16 (project approval), art. 71 (price fixed at project-approval publication, rolled forward by general price movement), art. 90 (起業利益, *kigyō rieki*, set-off prohibited). Verified at e-Gov (elaws.e-gov.go.jp) per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Compensation Standards Outline for Acquisition of Land for Public Use (1962 Cabinet decision) — Foundations 013 pending ledger: *may contain an explicit no-scheme phrase; unreached.* †

India (C15)

Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013, s. 26(1)(b) (sale deeds of a similar type of land) — construed in *Alfa Remidis*; repealed and replaced the Land Acquisition Act 1894 in India with effect from 1 January 2014 (per the article). Text not consulted.

Rajasthan Stamp Act 1998; Factories Act 1948 — construed in *Harinder Singh Sodhi*; the Acts themselves were not consulted.

Maharashtra Ready Reckoner (official guideline-rate schedule) — adopted as the substituted basis in *Alfa Remidis*.

South Korea (C17)

Enforcement Decree of the Inheritance and Gift Tax Act, Article 49(1) proviso (retrospective appraisal-based assessment; held not ultra vires in 2025Du35499); the Inheritance and Gift Tax Act (supplementary method, per the article). Source as for the case entry. [P]

Commercial Building Lease Protection Act (상가건물 임대차보호법), Article 10-4 (premium-recovery protection) — construed in the late August 2026 decision (case number pending).

Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (Toji Bosang Beop): art. 2(2) (공익사업), art. 67(2) (no-scheme rule), art. 70(1). Verified at law.go.kr, current to 2026-06-16, per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Restitution of Development Gains Act, art. 2(1) — cited in Foundations 013.

Pakistan (C15)

Land Acquisition Act 1894, s. 18 (reference) — applied in the Federal Constitutional Court decision of August 2026 (press-sourced).

Constitution of Pakistan, Article 187 ("complete justice"; held supplementary and procedural, as reported); Twenty-seventh Constitutional Amendment, November 2025 (creating the Federal Constitutional Court). *Press-sourced; citation pending.* †

Indonesia (C16)

Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA), Articles 21 and 26(2) (nominee arrangements void); the *hak guna bangunan*, *hak pengelolaan*, *hak pakai* and *hak sewa* tenure forms under the 1960 framework. Cited in C16, Foundations 012 and the article; text not consulted.

Bali Provincial Regulation 4/2026, signed 24 February 2026 (prohibition on facilitating nominee structures; administrative sanctions). Source — NusaBali, read in machine translation (Indonesian): [C] `https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung`

Law No. 2 of 2012 (land acquisition for development in the public interest) — named as not treated this installment.

Malaysia (C16)

Land Acquisition Act 1960 (Act 486): First Schedule, para. 1(1) (market value); material date fixed by gazette publication of the s. 8 declaration (Form D), or of the s. 4 notification where the s. 8 declaration follows within twelve months; severance, injurious affection and reasonable relocation expenses; increases in value attributable to the acquisition's intended use neglected; ss. 12 (enquiry), 14 (award, Form G), 38 (reference; objection by Form N), 40A(2) (two assessors: a Valuation and Property Services Department officer and a registered private valuer), 40C (written opinions), 40D (element binding the judge declared unconstitutional in *Semenyih Jaya*, 2017; per commentary, unamended), proviso to s. 49 (pure-quantum appeals barred). *The statements of the statutory scheme rest on practitioner commentary (MahWengK-*

wai & Associates; HHQ) rather than on a reading of the gazetted text, and should be verified against Act 486 before reliance. [C]† https://hhq.com.my

Temporary Measures for Reducing the Impact of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Act 2020, s. 38C, inserted by Amendment Act A1641, in force 14 January 2022 — upheld against Article 13(2) of the Federal Constitution (Court of Appeal, 15 May 2026). Source — *The Edge*, 20 May 2026: [C] https://theedgemalaysia.com/node/804284

Courts of Judicature Act, ss. 96A–96B (leave threshold, applied in the Duta Enclave leave refusal); National Land Code, ss. 340(2) and 16 (cited in the one-line items). No per-item source URL carried.

Sabah: Land (Subsidiary Title) Enactment 2026, passed 30 April 2026, replacing the 1972 law, with the companion Building Management Enactment 2026 — noted in one line; no source URL carried.

Taiwan (C17)

Land Expropriation Act, art. 30(1) (market price, 市價, at the time of expropriation); arts. 3, 3-2, 13 (興辦事業); Enforcement Rules, art. 30 (fifteenth day after the announcement period; second sentence: announcement-price floor, a one-way ratchet). Verified at law.moj.gov.tw (D0060058 with enforcement and appraisal rules) per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation (benchmark parcel, 比準地; capped factor adjustments); appraisal rules art. 7 (anticipation-affected transactions excluded). Source — Laws & Regulations Database, Ministry of Justice (Taiwan), read in machine translation (Traditional Chinese): [P] https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117

Administrative Litigation Act, Article 5(2) (mandatory performance suit) — construed in Grand Chamber ruling 109 *da* 1.

Constitution of the Republic of China, art. 143 (漲價歸公) — cited in Foundations 013.

Thailand (C16)

Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property, B.E. 2562 (2019) (*Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562*), Royal Gazette (*Ratchakitchanubeksa*) Vol. 136, Part 71 Kor, p. 1, 29 May 2019: ss. 2–3 (repealing the 1987 Act and NPKC Announcement No. 44 of 1991), 7–9, 19–26 (s. 20 five-factor preliminary price with the market limb dated to the s. 8 decree; s. 22 set-off capped at fifty percent, with the converse decrease compensable; s. 23 anti-manipulation; s. 24 anti-speculation; s. 26 two percent bonus), 28–31, 33–35, 37–40, 49–51, 53–54 (dedication and return). *Read in full in the official Royal Gazette text retrieved as an archived copy of the official ratchakitcha.soc.go.th PDF (the live site and the Krisdika portal were WAF-blocked); no official English translation was located, so the English title is the department's own rendering; transliterated phrases verbatim.* Read in Thai, in machine translation. [P]†https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF

Constitution of the Kingdom of Thailand, B.E. 2560 (2017), s. 37 (fair compensation within a reasonable time, having regard inter alia to any benefit the expropriated person may receive — the warrant for the statutory set-off), Royal Gazette Vol. 134, Part 40 Kor, 6 April 2017 (*archived official PDF*). [P]†https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF

Set-off lineage: Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2497 (1954), s. 14, and Act B.E. 2530 (1987), s. 21 — *verified in the Office of the Council of State's full-text statute register (ocs.go.th), which also lists the 1987 Act as repealed and shows no amending act to the 2019 statute.* [P]

Land Allocation Act B.E. 2543 (2000), ss. 33 and 43 (verified at ocs.go.th) [P]; Civil and Commercial Code, ss. 150 (*checked against a mirror translation only* [M]†), 540, 1349 and 1352; Building Control Act B.E. 2522 (1979) and its ministerial regulation (context for Ashton Asoke).

People's Republic of China (synthesis and Foundations 013 only)

Land Administration Law (2019), arts. 45, 52–53; State Council Decree No. 590, arts. 9 and 19 (market floor at announcement day); appraisal measures Jianfang [2011] No. 77, arts. 10–11 (valuation date at announcement; disregard of lease, mortgage and seizure factors only). *A verified negative: no scheme-disregard device found; national instruments only — local rules and GB/T 50291 remain unchecked (pending ledger).* Verified at gov.cn (State Council). [P]

Australia (C18)

Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 (NSW) — "public purpose" disregard construed in *Goldmate*; the Act itself was not consulted.

Acquisition of Land Act 1967 (Qld) — basis of the *Clark* proceedings (citation not obtained).

Land Valuation Act 2010 (Qld) — urban/non-urban characterization (site value versus unimproved value); cited via the unverified solar-farm matter.

New Zealand (C18)

Public Works Act 1981, including s. 62(1)(b) (equivalent reinstatement; disregard of the public work's effect); reform program announced (forum and incentives, not the measure). Text not consulted.

Land Valuation Proceedings Act 1948 (Land Valuation Tribunal). Text not consulted.

Property Law Act, ss. 261 and 264 — cited via *Creative Edge* (identified, not verified).

Crown Forest Assets Act — cited via *Estate of Ruru* (identified, not verified).

Türkiye (C13)

Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*): art. 11(1)(g) (comparative method); m. 11 (disregard of the *imar ve hizmet teşebbüsü* increase); m. 12 (set-off capped at fifty percent); Ek Madde 1 (Additional Article 1), added by Law No. 6745 of 2016 (*not verified against mevzuat.gov.tr*). Arts. 11–12 read in a *Wikisource transcription*. [T]†

Constitution of the Republic of Türkiye, Article 46, final paragraph (highest public-receivables interest rate on finally-adjudged unpaid expropriation compensation; extension to el atma awards unsettled).

Saudi Arabia (C13)

Accredited Valuers Law (Taqeem; authority established 2012). Portal: taqeem.gov.sa; no link to the Law itself recorded.

Saudi Central Bank (SAMA) Rulebook § 7.6; SAMA circular no. 371000061185 of 28/05/1437H, as revised by circular no. 65768/99 of 25/10/1439H (lender obligation to use Taqeem-accredited valuers). Portal: rulebook.sama.gov.sa. [P]

Law of Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudis, in force 21 January 2026; Implementing Regulations and Geographic Zones Document approved 23 June 2026. Commentary expectations noted as such. No source was recorded for these items.

A new real-estate arbitration center and a new Execution Law of April 2026 — identified from the editor's materials; carried forward, not verified.

Oman (C13)

Royal Decree 71/2023, the Law of Expropriation for Public Benefit (fair compensation; separate head for the period of deprivation of use on temporary seizure). Source — Qanoon.om, read in machine translation (Arabic): [P] `https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/`

Jordan (C13)

Real Property Law No. 13 of 2019, Article 189 (judicial determination of disputed compensation), and Civil Procedure Law, Article 83 (appointment of experts) — *per practitioner commentary*; the "expert of experts" formula (*qādī al-mawḍūʿ huwa khabīr al-khubarāʾ*) is commonly quoted but *not sourced* in the

installment. Section source as for the Jordanian case entry. [C]†

Egypt (C13)

Law 10/1990: art. 2 (*al-mashrūʿ* as statutory noun); art. 17 (set-off of increase or decrease on the untaken part); art. 18 (disregard of increase from a prior public-benefit project within five years). Read in a *corrected transcription.* [T]†

Civil Code, Article 374 (fifteen-year prescription; the line now displaced by the 17 June 2026 decision); Decree No. 2048 of 2004 (the underlying taking). Source as for the Egyptian case entries. [C]

Kuwait (C13)

Decree-Law No. 33 of 1964 on expropriation and temporary seizure for public benefit, as amended (including by Law No. 2 of 2006). *The specific measure and its article number are unverified against the official text; the statement is of practitioner commentary.* Official portal exd.gov.kw *inaccessible at press*; *citation to be confirmed.* [C]†

Qatar (C13)

Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, repealing Law No. 13 of 1988: art. 2 (*ta'wid ʿadil*, single payment); art. 5 (*lajnata al-tathmin*); arts. 6–7 (*al-mashrūʿ*); art. 11 (value at the date of the expropriation decision); arts. 15–17 (*lajnat al-tazallumat*); art. 27 (in full without deduction inside city and village centers); arts. 28–29 (sliding deductions up to forty percent). Source — Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic): [P] `https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar`

Tunisia (C13)

Law No. 2016-53 of 11 July 2016 (art. 2: expropriation by way of exception, equitable compensation); implementing regulations, *Journal Officiel*, 28 February 2017; Decree-Law No. 2022-65 of 19 October 2022 (compensation in kind in defined circumstances). *No decision of the Tunisian Administrative Tribunal consulted.* Source — Journal Officiel de la République Tunisienne and FAOLEX, read in French: [P] `https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf`

Algeria (C13)

Law No. 91-11 of 27 April 1991, *Journal Officiel* No. 21 of 8 May 1991: art. 1er ("préalable, juste et équitable"); art. 10 (four-year cap, renewable once); art. 21 (entire prejudice); art. 22 (*nuqsan al-qima*, diminution in value of the remainder — *read from a tesseract OCR of the scanned Journal officiel PDF: official source, machine transcription* [T]†); art. 23 (acte de cessibilité); art. 25 (compensation in kind). Executive Decree No. 93-186 of 27 July 1993. *No decision of the Algerian Supreme Court consulted.* Sources — joradp.dz and FAOLEX, read in French; arts. 10, 21 and 25 verified against the *Journal Officiel.* [P]

Ukraine (C10)

Law No. 2923-IX of 23 February 2023 (in force 22 May 2023), art. 8(4) (area multiplied by value per square meter); the State register, *Reyestr poshkodzhenoho ta znyshchenoho maina.* Source — official portal, read in machine translation (Ukrainian): [P] `https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20`

Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (destroyed-housing formula; 150 m^2 cap); CMU Resolution No. 381 of 21 April 2023 (damaged property; eVidnovlennia); CMU Resolution No. 352 of 18 March 2026, amending No. 1541 of 28 November 2025 (business-program cap raised UAH 10 million to UAH 30 million). Same source note. [P]

Poland (C10)

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (UGN) of 21 August 1997: art. 134(1) (market value; transaction prices, not asking prices); arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); art. 152(3) (the cost approach as method). Verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated

text as at 2026-08-03, per the Foundations 011 fact base) [P]; the installment's own note rests on Polish practitioner commentary, read in machine translation (Polish): [C] `https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/`

Użytkowanie wieczyste conversion — *not verified; the department has not established the current position and does not report it.*

Russia (C11)

Law 237-FZ, art. 22.1(17) (municipal standing to contest GBU decisions); the cadastral-value procedure in force 1 January 2026. Source — Russian practitioner commentary, read in machine translation (Russian): [C] `https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html`

Zemelny Kodeks (Land Code), art. 56.8(5) (valuation on the prior permitted use; the planned taking not taken into account) and p. 8 with GK st. 280 (post-notice improvements at owner's risk). Read in a *consolidated mirror*; statutory text only — the Russian installment (C11) does not treat this provision. [M]†

GK st. 281(2) — recorded in Foundations 013 as a *do-not-cite*: *contains no scheme-effect exclusion.*

Czechia (C10)

Act No. 184/2006 Sb.: § 10(4) (higher of *cena obvyklá* and *cena zjištěná*); § 10(5) (state at the date of the application; purpose-connected changes disregarded). Act No. 151/1997 Sb., § 2 (definition of *cena obvyklá*); Decree No. 441/2013 (administrative price). Verified at zakonyprolidi.cz; § 10(4)–(5) and § 2 re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026, per the synthesis and Foundations 011/012 fact bases (the prospective-appreciation proposition in the installment is practitioner commentary, *unverified*): [P] `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184`; `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151`

Hungary (C10)

Act CXXIII of 2007 (full, immediate and unconditional compensation; prescribed structure of the forensic expert opinion; *törvényszék* jurisdiction and interim-judgment deadlines). Consolidated text (net.jogtar.hu), read in machine translation (Hungarian): [M] `https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv`

Romania and Moldova (C10)

Law 255/2010: arts. 5(1) and 11(8)–(9) (offer keyed to the *grile notariale*); art. 22(7) (award corridor); art. 23(1) (fee exemption) and 23(2); arts. $11(6^1)$ and $11(6^3)$ (unconstitutional, lapsed 18 April 2025); ANEVAR membership requirement. Law 33/1994, art. 26(2) (market evidence at the judicial stage). Consolidated text of Law 255/2010, official portal legislatie.just.ro, *archived copy via Wayback*, read in machine translation (Romanian): [M] `http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540`

Moldova: Law No. 488-XIV of 1999 — *identified only; the department has not examined it and reports nothing further.*

Slovenia (C10)

ZUreP-3, *Zakon o urejanju prostora* (Ur. l. RS 199/2021): art. 216 (compensation or equivalent substitute property); art. 327 (valuation data anchored to initiation of proceedings); art. 49 (certified and court-sworn appraisers). Verified against Uradni list RS per the synthesis fact base; the two-date account is a case-law construction *per practitioner description; no decision verified.* [P]

Bulgaria (C10)

Constitution of the Republic of Bulgaria, article 17(5) (prior and equivalent compensation). Consolidated text, read in machine translation (Bulgarian): [P] `https://lex.bg/laws/ldoc/521957377`

The statutory specifics of State and municipal expropriation — *as described in practitioner commentary; not*

verified against the acts, which were inaccessible at press. [C]†

Slovakia (C10)

Act No. 282/2015 Z. z. of 22 September 2015 (Zákon o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb. . .), consolidated version effective 1 April 2025 on the official Slov-Lex portal (*marked legally binding*): § 2(1) (adequate compensation, necessity), § 2(4)–(5) (partial takings: extension to an unusable remainder on the owner's objection), § 4 (general value, všeobecná hodnota, on an expert opinion not older than two years; the award may not be lower — a statutory floor; costs heads, § 4(6)–(7)), § 7, § 9(2)(f), § 13(3)(a) (demand for more referred to the court). No valuation date anchored; no scheme-disregard rule and no betterment set-off found. Read in Slovak, in the original. [P] `https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/282/`

Decree of the Ministry of Justice No. 492/2004 Z. z. on the determination of the general value of property, issued under § 33(d) of Act No. 382/2004 Z. z.; version effective 1 September 2017: Annex 3 (definition of general value; four prescribed methods — comparative, combined, income, locational differentiation — the selection the expert's justified choice). [P] `https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/492/`

Croatia (C10)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade — the Act on Expropriation and Determination of Compensation — Narodne novine No. 74/2014, amended by NN 69/2017 and NN 98/2019 (a title search disclosed no later amendment): art. 11 (market value, or exceptionally a substitute property, as replaced 2017); art. 46(1) (value at the first-instance decision or settlement, on the use characteristics the property had before the redesignation occasioning the taking — a statutory scheme control); art. 49 (post-notice investments excluded); arts. 25–27, 30, 36.c(3) (court-sworn expert report, procjembeni elaborat, not older than two years; appointment mechanics); arts. 16–18 (county body; Ministry; administrative dispute); art. 37(2) (default interest); art. 10 (partial takings; diminution of the remainder considered); no betterment set-off found. *Composed from the gazette texts of the 2014 act and both amending acts read in the original; the consolidation is the department's own.* Read in Croatian, in the original. [P] `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2014_06_74_1389.html`; `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_07_69_1608.html`; `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019_10_98_1921.html`

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (real property valuation act), NN 78/2015 — *identified from its gazette citation; not examined.* †

South Africa (C14)

Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette No. 51964, 24 January 2025; signing announced 23 January 2025), *not yet in operation* (commencement proclamation under s. 31 not made at press time); s. 12(1) (non-exhaustive circumstances including market value); s. 12(3) (nil compensation in listed instances). Expropriation Act of 1975 (still governing); Constitution, s. 25(3). The synthesis status note verifies the 2024 Act as enacted but inoperative without a table row. Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (official summary and commentary; read in English): [C]† `https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/`; `https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/`

Nigeria (C14)

Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (unexhausted improvements at replacement cost less depreciation; a year's rent for the land; crops as prescribed). Read in *official summaries*, not in the statute's official text. [C]†

Kenya (C14)

Land Value (Amendment) Act 2019 (just compensation defined; "prompt" capped at one year after possession; valuation of freehold and community land based on a land value index). *The development-and-consultation wording is per commentary; the exact statutory wording has not been re-verified; the community-rangelands implementation gap is reported, not verified.* Source — Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019* (commentary; read in English): [C]† `https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf`

Democratic Republic of the Congo (C14)

Law 73-021 of 20 July 1973 (general regime of goods), as amended by Law 80-008 of 18 July 1980: art. 53 (soil the exclusive, inalienable and imprescriptible property of the State); art. 54; the *concession perpétuelle*. A bill amending the 1973 Law *reported as adopted in November 2025; carried as reported.* [C]†

Law 77-001 of 22 February 1977 (expropriation for public utility): compensation *juste et préalable*; *the real value standard (valeur réelle) and the one-month time limit are reported from official and academic commentary, not verified against an official text. No stable original-language publication suitable for a Source note was obtainable; none is carried.* [C]†

England and Wales (C9)

Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (c. 22): s. 37 and Schedule 4 (standard valuation method, Part 5; para. 17, no marriage value and no hope value). *None of the valuation provisions is in force; no deferment or capitalisation rates prescribed.* [P] `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22`

Commencement SIs: SI 2024/1018 (ss. 114–116, 120, from 31 October 2024), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2024/1018`; SI 2025/57 (s. 27, from 31 January 2025), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/57`; SI 2025/131 (ss. 49–52 and part of s. 64, from 3 March 2025), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/131`. [P]

Building Safety Act 2022: Schedule 8, para. 9 (construed in *Hippersley Point*); s. 132 (information orders, construed in *BDW Trading*). [P] `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30`

Land Registration Act 2002, Schedule 6, para. 5(4)(c) — construed in *Brown v Ridley*.

Landlord and Tenant Act 1987, Part I; Landlord and Tenant Act 1954, s. 28 — cited in the one-line identified decisions.

Scotland (scope note only; not covered): Land Compensation (Scotland) Acts 1963 and 1973; Acquisition of Land (Authorisation Procedure) (Scotland) Act 1947; Town and Country Planning (Scotland) Act 1997.

Ireland (C10)

Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978, ss. 16(2)(f) and 17; Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984, s. 7 (including s. 7(4), (5) and (8): gilt-yield cap and fee-simple fractions). [P] irishstatutebook.ie, `https://www.irishstatutebook.ie/`

Planning and Development Act 2000, ss. 19–20 (repealed 31 December 2025) — cited in *Protect East Meath*.

"Design Standards for Apartments" guidelines, July 2025 (Minister for Housing) — challenged in *McDonald*; in force pending the Article 267 reference.

Cayman Islands (C8)

Strata Titles Registration Act (2013 Revision): s. 2 ("building"), s. 18(3) (amendment by unanimous consent), s. 23 (deemed destruction; s. 23(2)(b) deeming power; s. 23(2A)(a) statutory market-value buyout on the resolution route; s. 23(3) compensation; s. 23(4) standing) — construed in *Strata Plan No. 608*. [P] legislation.gov.ky.

Registered Land Act, ss. 92, 105(1) and 139(1)(a) — construed in *Cayman Shores* [2025] UKPC 27; source as for that entry.

Cayman Islands Bill of Rights, s. 15 (property); Cayman Islands Constitution Order 2009, s. 5; Freedom of Information Act, ss. 21 and 26 (read down) — construed in *Caribbean Utilities* [2026] CIGC (Civ) 22;

source as for that entry.

Jamaica (C8)

Limitation of Actions Act, ss. 3 and 30; Registration of Titles Act, ss. 68, 70, 71, 158, 161 and 163 (certificate canceled under s. 158) — applied in *Cunningham v Hall*; source as for that entry.

Saint Kitts and Nevis (C8)

Income Tax Act, ss. 73 ("property" held to include real property) and 75 (enforcement); Social Security Act, s. 44; Title by Registration Act, s. 81 (scheme of division) — construed in the *Social Security Board* sequence; sources as for that entry (the 17 June 2026 ruling via a third-party mirror, flagged).

United States Virgin Islands (C8)

Virgin Islands Code, title 28, s. 535 (six-month statutory right of redemption) — construed in *Frongillo*, 2026 VI 3; source as for that entry.

British Virgin Islands (C8)

Non-Belongers Land Holding Regulation Act (license requirement; transfer stamp duty 4 percent for Belongers, 12 percent for non-Belongers, on the higher of price and market value). *Rests on current law-firm guidance (a secondary source, flagged accordingly).* [C]†

Georgia (C12)

Law of Georgia No 2349 of 23 July 1999, "On the Procedure for the Expropriation of Property for Pressing Social Needs" (LHG 40(47), 11 August 1999; final consolidation of 13 June 2023): arts. 1(f) (compensation through market value), 6 (expropriator's valuation a floor: "shall not be less than"; connected property, art. 6(4)), 8–10 (court fixes the final evaluation; expropriator bears costs), 11 (crops; the only exclusion — post-valuation sowing not counted). No valuation-date provision; no scheme-disregard, betterment or set-off provision. *Read in the official English translation and cross-checked against the Georgian consolidated text on matsne.gov.ge, document 16480.* Read in Georgian, in machine translation (transliterated). [P] `https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480`

Constitution of Georgia, Article 19(3) (preliminary, full and fair compensation; tax-exempt), matsne document 30346; Organic Law No 1054 of 11 November 1997 (the emergency track; not further treated); Law on Occupied Territories, No 431 of 23 October 2008, art. 5(1) (transactions in the occupied territories void), matsne document 19132. [P]

Armenia (C12)

Law HO-185-N of 27 November 2006, now titled "On the Alienation of Property for the Purpose of Ensuring the Overriding Interests of the Public" (retitled by HO-405-N of 24 October 2018; official incorporation in force from 17 February 2026, most recent amendment HO-28-N of 11 February 2026): arts. 3 (prior and equivalent compensation), 5(2) (partial takings: three grounds to force alienation of the whole, incl. a twenty-five percent fall in the remainder's value), 11 (art. 11(1): market value plus fifteen percent deemed equivalent; art. 11(1.1): conditional further fifteen percent; art. 11(2): market value defined; owner's valuer nomination; art. 11(3.1): dated to the day the valuation is carried out; averaging of two commissioned reports; art. 11(4): two-way scheme disregard incl. the acquirer's preliminary actions; arts. 11(4.1)–(4.3): carve-outs incl. the thirty percent derelict reduction), 12 (deposit of the compensation plus twenty percent). *Read in the Armenian official incorporation on arlis.am (act 220993); the Armenian text authoritative; quoted phrases verbatim and transliterated; no official English translation used.* Read in Armenian, in machine translation (transliterated). [P] `https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest`

Constitution of Armenia, Article 60(4)–(5); Government Decision No 882-N of 18 June 2026 (random valuer selection); Law on Valuation Activity (referenced). *The amendments show the scheme in active legislative motion.* [P]

Azerbaijan (C12)

Law No 987-IIIQ of 20 April 2010, *Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — On the Acquisition of Lands for State Needs — (*Azərbaycan* newspaper No 114, 27 May 2010; consolidated text, e-qanun.az framework 19613): arts. 23–24 (valuation commission; independent valuer by competitive procedure), 52, 54–56 (fair compensation; higher of market price and restoration price, art. 55.2; restoration principle and factors incl. severance, art. 56.1.4), 57 (exclusions incl. the two-way future-use disregard, arts. 57.1.3–57.1.4, and post-inventory additions), 58 (market price: average of the three highest notarized comparables in the three months before the inventory date, within a statutory radius), 59 (restoration price; depreciation not deducted; project benefit not deducted — an express no-set-off rule), 60–62 (remainder; option to take the whole; injurious affection without a taking), 63 (disturbance), 66 (five-to-ten percent hardship payment), 72.1 (interest), 75–76 (courts). *Read in the Azerbaijani consolidated text; quoted passages verbatim.* Read in Azerbaijani (Latin script), in machine translation. [P] `https://e-qanun.az/framework/19613`

Constitution of Azerbaijan, Article 29(IV) (prior and fair compensation), e-qanun framework 897; Civil Code, arts. 157.9 (channel into the 2010 Law; enumerated purposes), 225.6, and 340.1–340.2 (fictitious and disguised transactions), framework 46944. [P]

3. Secondary sources

North America (C5)

Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats, commentary on Bill 22; Gouvernement du Québec announcements. Read in machine translation (French). [C] https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec

Mandell Pinder LLP, case summary of *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490. Read in English. [C] https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/

European Union (C10)

Deloitte Tax-News and EY Deutschland, reporting the BFH Grundsteuer decisions. German; machine translation. [C] https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html

EspaceSuisse, on *materielle Enteignung* and Mehrwertausgleich; Federal Office for Spatial Development (ARE), on the cantonal Mehrwertabgabe. German; machine translation. [C] https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung

Prop. 2009/10:162, *Ersättning vid expropriation*, and the Riksdag Civil Committee report 2009/10:CU21 (preparatory materials for the 2010 amendments). Swedish; machine translation. [P] https://lagen.nu/prop/2009/10:162

Norwegian practitioner commentary on the *vederlagslova*; Danish commentary on Grundloven § 73; Finnish commentary on the *lunastuslaki* reform of 1 August 2025. Nordic languages; machine translation. [C] https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/

Riksrevisionen, 2023 audit of the Swedish State's valuation and compensation practice — *identified but not examined.*

Latin America (C5 Mexico, C6, C7)

Supremo Tribunal Federal, published notices, and Brazilian legal reporting. Portuguese; machine translation. [C] https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/

Corte Constitucional de Colombia jurisprudence and Colombian valuation practice commentary. Spanish; machine translation. [C] https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm

Press reports of the Pleno's decision in Amparo en Revisión 5934/2025: UnoTV; Milenio; Almomento, late May 2026 — *judgment not yet published.* Spanish; machine translation. [C]† https://www.milenio.com/

Ámbito, 19 November 2025 (CSJN leasing decision) — *press report; citation not yet obtained.* [C]† https://www.ambito.com/

Infobae, 1 September 2026 (La Plata damages award) — *single source; sentencia date not stated.* [C]† https://www.infobae.com/

Asia (C15–C17)

Mori Hamada & Matsumoto, client newsletter (Article 6 litigation). Japanese; machine translation. [C] https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816

EY Japan, tax alert on the 2026 tax reform outline. Japanese; machine translation. [C] https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24

Kitanippon Shimbun (webun.jp). Japanese; machine translation. [C] https://webun.jp/articles/-/1082875

Nihon Keizai Shimbun; Mitsui Fudosan Residential, notice of 17 June 2026. Japanese; machine translation.

[C] https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/

Kyunghyang Shinmun. Korean; machine translation. [C] https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/

Kompas, Detik and CNBC Indonesia (Hotel Sultan). Indonesian; machine translation. [C] https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi

Judicial Yuan, Judicial Weekly (Grand Chamber ruling). Traditional Chinese; machine translation. [C] https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html

The Nation; Dunya News, 6 July 2026 (Pakistan Supreme Court) — *press reports; formal citation pending.* [C]†

Associated Press of Pakistan; *The Express Tribune*, 20 and 29 August 2026 (Federal Constitutional Court) — *press reports; formal citation pending.* [C]†

LiveLaw (*Alfa Remidis*; *Harinder Singh Sodhi*; *Circar Paper Mills*). Read in English. [C] https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076; https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790; https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765

Korean tax press on 2024Du61780: Intn; TaxTimes. Korean; machine translation. [C] https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872; https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003

DNT Lawyers, commentary on the nominee prohibition and Supreme Court decision No. 3020 K/Pdt/2014. Indonesian; machine translation. [C] https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/

NusaBali, on Bali Provincial Regulation 4/2026. Indonesian; machine translation. [C] https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung

The Edge (Malaysia): 13 November 2025 and 1 September 2026 (Duta Enclave), 20 May 2026 (s. 38C appeals). Read in English. [C] https://theedgemalaysia.com/node/779532; https://theedgemalaysia.com/node/816449; https://theedgemalaysia.com/node/804284

New Straits Times, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250701031825 of nst.com.my article 1235111); *Free Malaysia Today*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250624103243); *Sinar Daily*, chronology. Read in English; *archive snapshots given where the publisher's page has been archived.* [C] https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687

Malay Mail, 14 August 2026 (the Duta Enclave settlement offer); *Free Malaysia Today* and *EdgeProp* headlines (EkoCheras). Read in English; no URL carried. [C]†

MahWengKwai & Associates and HHQ, practitioner guides on the Land Acquisition Act 1960; HHQ client alert, 16 April 2024 (*Tegas Sejati*). Read in English. [C] https://hhq.com.my

The Standard, 3 August 2023 (two articles), confirming the Ashton Asoke judgment date and the MRTA-access ground — *press-mirror for a judgment whose text was not reachable.* Thai; machine translation. [C]†https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/

Oceania (C18)

Secondary reporting for *Clark v Sunshine Coast Regional Council* and for the bench and quantum in *Wang v Vanifatova* — unnamed in the installment; *not verified against the judgments.* [C]†

Legal reporting of June 2026 on the Queensland solar-farm valuation challenge — *behind a subscription; case unverified.* [C]†

Lander & Rogers, on the Court of Appeal's construction of the public purpose in *Goldmate*; Colin Biggers & Paisley, on the remitter award. Read in English. [C] 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-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition

Middle East and North Africa (C13)

Turkish practitioner commentary on *kira tespiti* and *kamulaştırmasız el atma* jurisprudence. Turkish; machine translation. [C] https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html

Gulf News, 25 May 2026, "Dubai buyer wins fresh hearing in Dh4.6m hotel apartment dispute". Read in English. [C]† https://gulfnews.com (*article URL not captured at press*).

Jordanian reporting on compensation for expropriated land. Arabic; machine translation. [C] https://nesan.net/?id=356650

Egyptian legal reporting on Court of Cassation expropriation principles. Arabic; machine translation. [C] https://www.parlmany.com/News/2/608258/x

Kuwaiti practitioner commentary on Decree-Law No. 33 of 1964 and expropriation litigation — *measure unverified against the official text.* [C]†

Commentary on the Saudi foreign-ownership zones (locations expected, not confirmed) — *reported as commentary expectation.* [C]†

Other Europe, non-EU (C10, C11)

Polish practitioner commentary on art. 134 of the Property Management Act. Polish; machine translation. [C] https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/

Russian practitioner commentary on the 2026 cadastral value procedure. Russian; machine translation. [C] https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html

Czech practitioner commentary (prospective planning appreciation) — *not verified against any decision; in tension with § 10(5).* [C]†

Slovene practitioner description of the two-date valorization account — *no decision verified.* [C]†

Bulgarian practitioner commentary on the expropriation acts — *the acts themselves inaccessible at press.* [C]†

Sub-Saharan Africa (C14)

Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys, on the Expropriation Act 13 of 2024. Read in English. [C] https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/; https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/

Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019.* Read in English. [C] https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf

Official summaries of the Land Use Act 1978 (Nigeria); official and academic commentary on the Congolese 1973 and 1977 laws and the November 2025 amending bill — *as flagged in the Instruments entries above; no stable original-language publication was obtainable for the DRC section and no Source note is carried.* [C]†

United Kingdom (C9) and Ireland (C10)

Leasehold Knowledge Partnership, 30 April 2026 (Court of Appeal permission in *ARC Time*) — *secondary source, flagged in the installment.* [C]†

Ministry of Housing, Communities and Local Government consultation, "Leasehold enfranchisement valuation rates", opened 15 July 2026, closes 23 September 2026 — consultation page at gov.uk. [P]

The Caribbean (C8)

Law-firm guidance on British Virgin Islands non-Belonger licensing and transfer stamp duty — unnamed in the installment; *a secondary source, flagged accordingly.* [C]†

Press report of the Barbados *Leisure Properties (BVI) Ltd* / Sea Shed matter, 28 May 2026 — unnamed in the installment; *no neutral citation has been located; carried with that flag.* [C]†

Foundations department — academic references

Craytor, W. B. (2026). earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package. *Valuation Engineer Journal*, 1(1). `https://doi.org/10.67330/7fj41b65`

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–141. `https://doi.org/10.1214/aos/1176347963`

Friedman, J. H., & Silverman, B. W. (1989). Flexible Parsimonious Smoothing and Additive Modeling. *Technometrics*, 31(1), 3–21. `https://doi.org/10.1080/00401706.1989.10488470`

Hastie, T., Tibshirani, R., & Friedman, J. (2009). *The Elements of Statistical Learning: Data Mining, Inference, and Prediction* (2nd ed.), § 9.4. Springer.

Milborrow, S. (2024). earth: Multivariate Adaptive Regression Splines. R package. `https://CRAN.R-project.org/package=earth`

Milborrow, S. (2024b). plotmo: Plot a Model's Residuals, Response, and Partial Dependence Plots. R package. `https://CRAN.R-project.org/package=plotmo`

Milborrow, S. (n.d.). Notes on the earth Package. `http://www.milbo.org/doc/earth-notes.pdf`

Angrist, J. D., & Pischke, J.-S. (2009). *Mostly Harmless Econometrics: An Empiricist's Companion.* Princeton University Press. (Entries 007, 008, 009.)

Kolmogorov, A. N. (1933). *Grundbegriffe der Wahrscheinlichkeitsrechnung.* Julius Springer. (Entry 007.)

Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51. (Entry 008.)

Haavelmo, T. (1943). The Statistical Implications of a System of Simultaneous Equations. *Econometrica*, 11(1), 1–12. (Entry 009.)

Wright, P. G. (1928). *The Tariff on Animal and Vegetable Oils.* Macmillan. (Entry 009.)

Fisher, F. M. (1966). *The Identification Problem in Econometrics.* McGraw-Hill. (Entry 010.)

Koopmans, T. C. (1949). Identification Problems in Economic Model Construction. *Econometrica*, 17(2), 125–144. (Entry 010.)

Manski, C. F. (1995). *Identification Problems in the Social Sciences.* Harvard University Press. (Entry 010.)

Zweigert, K., & Kötz, H., the standard comparative taxonomy of legal families — cited in the article for the placement of the Swiss instruments in the Germanic family.

4. Databases and portals consulted

HUDOC, European Court of Human Rights (`https://hudoc.echr.coe.int`); Department for the Execution of Judgments / HUDOC-EXEC (Committee of Ministers records, consulted as of 1 September 2026).

Register of Damage for Ukraine, Council of Europe (`https://rd4u.coe.int/`).

United States: published court opinions, as linked in the North American installment (C5).

Canada: ontario.ca e-Laws (Expropriations Act row of the synthesis fact base).

Germany: gesetze-im-internet.de (BauGB §§ 95–96, 194; BewG §§ 250, 252), dejure.org (BauGB, consolidated); Federal Ministry materials on *Wertermittlung*; published BFH decisions.

Sweden: riksdagen.se; lagen.nu (preparatory materials).

Finland: finlex.fi.

Norway: Lovdata.

Denmark: grundloven.dk (mirror; *retsinformation.dk unreachable at verification*).

Netherlands: iplo.nl (Informatiepunt Leefomgeving).

France: codes.droit.org (*Legifrance blocked automated access at press*).

Spain: boe.es.

Portugal: pgdlisboa.pt (Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa); files.dre.pt official gazette PDF, *retrieved as an archived (Wayback) copy.*

Italy: Normattiva; giurcost.org.

Switzerland: bger.ch (named as the route to the unread BGE decisions; not consulted for this issue).

Brazil: planalto.gov.br (1941 original of DL 3.365); noticias.stf.jus.br.

Colombia: corteconstitucional.gov.co (relatoría).

Mexico: diputados.gob.mx (LeyesBiblio, consolidated texts and reform registry); sjf2.scjn.gob.mx (Semanario Judicial de la Federación).

Argentina: InfoLeg, `servicios.infoleg.gob.ar`; the Ministerio Público de la Defensa repository, `reposi torio.mpd.gov.ar`.

India: Supreme Court of India judgment portal and the reported series; Indian Kanoon (retrieval).

Pakistan: Supreme Court of Pakistan judgment database (*the court's website was unreachable at press for the 6 July matter*).

Indonesia: putusan3.mahkamahagung.go.id (Supreme Court decision directory; *form-driven interface, not reachable by search engine*).

Malaysia: the judiciary's e-Judgment portal and the reported series (the CLJ and MLRA reports named as the verification route for the carried-forward items), with English-language press and practitioner reporting as noted at the point of use.

Singapore: eLitigation judgment database; Strata Titles Board (*determinations not published in the general judgment database*).

South Korea: Supreme Court comprehensive legal information service, lx.scourt.go.kr; law.go.kr (statutes, consulted current to 2026-06-16).

Taiwan: Judicial Yuan law and regulations retrieving system and open-data service (*registration-gated, restricted daily window*); law.moj.gov.tw (Laws & Regulations Database).

Japan: Supreme Court judgment database; National Tax Agency published valuation guidelines; e-Gov, elaws.e-gov.go.jp.

People's Republic of China: gov.cn (State Council).

Australia and New Zealand: austlii.edu.au (*refused automated access for the solar-farm matter*); nzlii.org; lec.nsw.gov.au; queenslandjudgments.com.au (*requires a scripted client*); Victorian Civil and Administrative Tribunal; justice.govt.nz (Land Valuation Tribunal decisions); the senior courts' judgment database.

Türkiye: mevzuat.gov.tr (*Ek Madde 1 not verified against it*); the Court of Cassation's own database (*not reached; citations located through commentary*).

Saudi Arabia: taqeem.gov.sa; rulebook.sama.gov.sa; the Saudi Real Estate Platform (transaction registration).

United Arab Emirates: Dubai Land Department and the Real Estate Regulatory Agency (RERA).

Oman: qanoon.om.

Qatar: Al Meezan, almeezan.qa; the Supreme Judiciary Council's encyclopedia of judgments (*identified but not yet queried*).

Kuwait: exd.gov.kw (*inaccessible at press*).

Morocco: cnej.ma (judicial decisions database).

Egypt: official gazette and Court of Cassation reports (*not consulted; secondary reporting used*).

Tunisia and Algeria: Journal Officiel de la République Tunisienne; FAOLEX (faolex.fao.org); Journal Officiel de la République Algérienne, joradp.dz.

Libya: Libyan Bar Association published rulings (*refused automated access*).

Ukraine: zakon.rada.gov.ua.

Poland: isap.sejm.gov.pl (ISAP, consolidated text as at 2026-08-03).

Czechia: zakonyprolidi.cz.

Slovenia: Uradni list RS.

Bulgaria: lex.bg.

Belgium: ejustice.just.fgov.be (Justel consolidations; *the Staatsblad publication PDF of the Flemish decree was not successfully retrieved*); senate.be (Constitution).

Luxembourg: legilux.public.lu (Journal officiel; gazette PDFs and consolidations).

Austria: ris.bka.gv.at (Rechtsinformationssystem des Bundes, consolidated texts).

Estonia: riigiteataja.ee (Riigi Teataja, including the public API and the published English translations; *the Estonian text is the authoritative one*).

Latvia: likumi.lv (official publisher, with the State Language Centre's English translations); satv.tiesa.gov.lv (Satversmes tiesa judgments and case pages).

Lithuania: e-seimas.lrs.lt (Seimas legal-acts portal, consolidated texts).

Greece: et.gr (National Printing House gazette PDFs and download API; *Greece publishes no free official consolidation*).

Cyprus: cylaw.org (CyLaw, the legal database of the Cyprus Bar Association — a consolidation and report mirror; *the official gazette texts were not accessed*).

Malta: legislation.mt (Ministry for Justice consolidated point-in-time PDFs and chapter status records).

Slovakia: slov-lex.sk (official portal; *consolidated documents marked legally binding*; *the case-law databases were not searchable at press*).

Croatia: narodne-novine.nn.hr (Narodne novine, official gazette; *the Supreme Court's case-law portal was unreachable at press*).

England and Wales: legislation.gov.uk; caselaw.nationalarchives.gov.uk; gov.uk (consultation pages).

Ireland: bailii.org (British and Irish Legal Information Institute); irishstatutebook.ie (electronic Irish Statute Book).

Cayman Islands: judicial.ky (judgments repository of the Judicial Administration); legislation.gov.ky; caselaw.nationalarchives.gov.uk for the Judicial Committee of the Privy Council.

Jamaica: supremecourt.gov.jm (Supreme Court of Judicature); courtofappeal.gov.jm.

Eastern Caribbean Supreme Court: eccourts.org (*the media store did not carry the 17 June 2026 Saint Kitts and Nevis leave ruling at verification; a third-party mirror was used, flagged at the point of use*).

United States Virgin Islands: the published opinions of the Supreme Court of the Virgin Islands.

Georgia: matsne.gov.ge (Legislative Herald of Georgia, consolidated texts with official English translations).

Armenia: arlis.am (Armenian Legal Information System, official incorporations).

Azerbaijan: e-qanun.az (consolidated legislation); supremecourt.gov.az (Supreme Court official PDFs); constcourt.gov.az (Constitutional Court decisions).

Ecuador: corteconstitucional.gob.ec with the esacc judgment repository; the SERCOP procurement portal, the Superintendencia de Ordenamiento Territorial and Ministerio de Defensa portals and the Defensoría Pública library (*Lexis/Ediciones Legales consolidations mirrored on state portals, not gazette originals*); SATJE judiciary consultation (*unreachable at verification*); lexis.com.ec (*paywalled*) and the registrofi-cial.gob.ec search (*could not be used for text retrieval*).

Bolivia: gacetaoficialdebolivia.gob.bo (Gaceta Oficial; *free view returned only header matter for the older instruments*); lexivox.org (*unofficial consolidation — mirror quality*).

Paraguay: bacn.gov.py (Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional, full texts and the scanned signed 1992 Constitution).

Uruguay: impo.com.uy (IMPO, gazette scans and annotation registry; *no consolidated text of Ley 3.958 served*); parlamento.gub.uy (*refused the connection*).

Guyana: mola.gov.gy (Laws of Guyana, authorized chapter texts); the OAS treaty-signature table (ACHR status).

Suriname: dna.sr (De Nationale Assemblée; *the Onteigeningswet not in the published collection of geldende teksten; the government portal returned nothing*).

Thailand: ratchakitcha.soc.go.th (Royal Gazette; *live site WAF-blocked — official PDFs retrieved as archived copies via web.archive.org*); ocs.go.th (Office of the Council of State, full-text statute register); the Krisdika portal (*unreachable at the time of writing*).

OHADA: ohada.org (institutional; verified August 2026); ohada.com (CCJA jurisprudence; *headnotes readable without an account, full texts on free registration*).

Scotland (United Kingdom, C9)

Diageo Scotland Limited v The Coal Authority [2025] LTS 7 (LTS/COMP/2023/0002), Lands Tribunal for Scotland, 17 April 2025; expenses note [2025] LTS 23, 1 October 2025. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02`

Archyield Limited v Network Rail Infrastructure Limited [2024] LTS 6 (LTS/COMP/2022/0002), Lands Tribunal for Scotland, 26 February 2024. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02`

William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers [2025] LTS 25 (LTS/COMP/2024/0007), Lands Tribunal for Scotland, 17 December 2025. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07`

Land Reform (Scotland) Act 2025 (asp 15), Royal Assent 16 December 2025; Commencement No. 1 Regulations 2026, SSI 2026/119 (C. 11). [P] `https://www.legislation.gov.uk/asp/2025/15`

Non-Domestic Rates (Liability for Unoccupied Properties) (Scotland) Act 2026 (asp 1); Building Safety Levy (Scotland) Act 2026 (asp 14); Crofting and Scottish Land Court Act 2026 (asp 17, s. 57: merger of the Scottish Land Court and the Lands Tribunal for Scotland). [P] `https://www.legislation.gov.uk/`

Scottish Government, "Compulsory Purchase Reform in Scotland: The Way Forward", 26 August 2026 (consultation 19 September–19 December 2025). [P] `https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/`

Northern Ireland (United Kingdom, C9)

Estate of Daniel Logan (deceased) and another v Department for Infrastructure R/1/2023, Lands Tribunal for Northern Ireland (Henry Spence MRICS), 22 August 2025. [P] `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023`

Commissioner of Valuation v McAteer VT/2/2023 (Part 2), Lands Tribunal for Northern Ireland,

5 June 2024. [P] https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2

Millar v Department for Infrastructure R/2/2022 (Parts 1 and 2), Lands Tribunal for Northern Ireland, 13 October and 3 November 2025 (costs). [P] https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1

Lands Tribunal and Compensation Act (Northern Ireland) 1964; Land Compensation (Northern Ireland) Order 1982; Rates (Northern Ireland) Order 1977; Land Development Values (Compensation) Act (Northern Ireland) 1965 (c. 23); Planning Act (Northern Ireland) 2011 (c. 25). [P] https://www.legislation.gov.uk/

Department of Finance (Land & Property Services), "NI Reval2026" — non-domestic revaluation, antecedent valuation date 1 April 2024, list effective 1 April 2026; pause announced 29 January 2026. [P] https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026

Índice de fontes: jurisprudência

1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx, 407
1785192 Ontario Inc. v Ontario H LP, 2024 ONCA 775, 417
2023-HC-DEM-CIV-SOC-331, 450
2090396 Ontario Ltd. v. York Region, 405
2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited, 405

AB v CD, 491
Abdullayeva and Others v Azerbaijan, no. 39342/14, 598
Ablan v. United States, 406
ABRvS 12 February 2025, ECLI:NL:RVS:2025:516, 576
Absa Bank v Kgwele, 645
Access Business Group v. Mexico, 407
Adama Real State, S.A. v Direccion General de Ingresos (Panama), 424
Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors, 636
Administrative appeal no. 55 of judicial year 44 (Libya), 617
Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point, 495, 497
Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee litigation (Thailand), 674
Agencia de Administracion de Bienes del Estado c/ ocupantes, 433
Agrometal v Argentine State (CNCAF, 27 June 2025), 458
Akgun v Ethiopia, 644
Alawiye (Supreme Court of Nigeria, SC.733/2017), 636
Alig v Rocket Mortgage, LLC (4th Cir. 22-2289), 706
Aliyeva and Others v Azerbaijan, no. 67879/12, 597
Allen v. Allen, 414
Amanda Hitchings v Shoosmiths LLP, 486
Ambrosi c/ Cedres, 447
Amparo directo en revision 2060/2021, 409
Amparo en revision 520/2025, 409
Amparo en Revision 5934/2025, 408
Anayasa Mahkemesi, Aynur Ceylan ve digerleri, B. No. 2020/36883, 626
Anayasa Mahkemesi, E.2024/135 (Turkiye), 608
Anayasa Mahkemesi, E.2025/190, K.2026/38 (Turkiye), 608
Anayasa Mahkemesi, Hasan Durmus, B. No. 2019/19126, 609
Anayasa Mahkemesi, Hurmet Alpay ve digerleri, B. No. 2020/27651, 608
Antalya Bolge Adliye Mahkemesi 11. HD, E. 2022/1836, K. 2025/1196, 627
Anthony David Culligan v Diane Liza Rosemin-Culligan, 491
Antrim Truck Centre, 402
APA Insurance Ltd v Britind Industries Ltd, 648
The appeal of Lucy Formela-Osbourne, 486
Aqua Bay planning judicial-review pair, 474, 475
Aquamore Finance Pty Ltd v Australis Consulting Pty Ltd t/a Castles Valuers, 700
Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking (D. Mass.), 413, 707
Archyield Limited v Network Rail Infrastructure Limited, 482
Ashton Asoke case, 672, 674
Authorised Officer, SBI v Ku. Kalpana Agrawal (DRAT Allahabad), 658
Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd, 481

Babij v Cuffy, 474
Bank of Cyprus Public Co Ltd v. Director of the Department of Lands and Surveys (Paphos) and others, 535
Bank of Montreal v. Jain, 413
Bank of Scotland PLC v Burnley Borough Council, 480
Barla Ram Reddy v State of Telangana, 655
Bay Farm Power Ltd v Bob Prescott (Valuation Officer), 487
BayObLG 101 W 116/24 (8 August 2025), 573
BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd, 495
Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka, 9, 153, 653
BFH II B 50/25 (20 January 2026), 554
BFH II R 26/24 and II R 27/24 (20 May 2026), 553
BFH II R 6/23 (11 March 2026), 554
BFH IX R 26/24 (7 October 2025), 554
BGE 114 Ib 286, 548
BGE 122 II 326, 548
BGE 122 II 455, 548
BGE 125 II 431, 548
BGE 131 II 728, 548
BGE 132 II 218, 548
BNPPDS(J) Limited v Amanda Hitchings, 486
Body Corporate for Ocean Plaza Apartments CTS 5879 v Valuer-General, 699
Boensch v Valuer-General of New South Wales, 699
Bolam v Friern Hospital Management Committee, 705
Bratt v Jones [2025] EWCA Civ 562, 414, 705
Braxton v. Bank of America, 400
Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation, 471
BRM 1790/24 (Israel), 619
BRM 1975/24 (Israel), 621
BRM 4507/24 (Israel), 621
BRM 7560/22 (Israel), 621
Brooke Homes (Bicester Limited) v Portfolio Property Partners Limited, 489
Brooks-Mullings v Watson-Copeland, 474
Brown v Ridley, 481

BS Enterprises Limited, Re, 492
BS v CL, 491
Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024 (II B 78/23, II B 79/23), 552
Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, 113
Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025 (II R 3/25, II R 25/24, II R 31/24), 552
Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025, 113
Bundesgericht 1C 156/2025, 549
Bundesgericht 1C 224/2025, 139, 549
Bundesgericht 1C 275/2025, 549
Bundesgericht 1C 302/2023, 550
Bundesgericht 1C 469/2024, 549
Bundesgericht 5A 304/2024, 569
Bundesgericht 5A 523/2024, 572
Bundesgericht 5A 54/2024, 569
Bundesgericht 5A 607/2024, 561
Bundesgericht 5A 680/2024, 569
Bundesgericht 5A 782/2025, 561
Bundesgericht 5A 955/2025, 561
Bundesgericht 9C 210/2025, 558
Bundesgericht 9C 271/2025, 558
Bundesgericht 9C 554/2024, 572
Bundesgericht 9C 606/2024, 558
Bundesverwaltungsgericht A-3959/2022, 549
BVerwG 10 C 3.25 (26 March 2026), 500
BVerwG 11 A 21.24 (23 July 2025), 500
BVerwG 11 A 5.24 (15 January 2025), 501
BVerwG 8 C 12.23 / 8 C 6.25, 500

C-020 of 2023 (Colombia), 431
C-1074 of 2002, 431
CA 3290/23 (Israel), 620
CA 3554/21 (Israel), 619
CA 4288/20 (Israel), 619
CA 935/24 (Israel), 619
Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance, 417
Capital Direct, 414
Carl Edward Williams v Aaron John Thompson-Hall, 493
Carlisle Development Co v National Land Commission, 639
Case 21333-2025-00130 (A'i Cofan de Sinangoe), 438
Case bs-1267(k-25) (Supreme Court of Georgia), 589
Cass. 1re civ., 1 October 2025, n. 23-16.501, 571
Cass. 1re civ., 12 June 2025, n. 24-12.552, 568
Cass. 1re civ., 14 January 2026, n. 23-22.130, 571
Cass. 1re civ., 14 January 2026, n. 24-12.796, 568
Cass. 1re civ., 19 March 2025, n. 23-17.696, 563
Cass. 2e civ., 20 March 2025, n. 21-23.812, 577
Cass. 3e civ., 12 March 2026, n. 24-16.458, 504
Cass. 3e civ., 13 November 2025, n. 24-11.112, 505
Cass. 3e civ., 23 October 2025, n. 24-15.040, 504
Cass. 3e civ., 26 June 2025, n. 23-20.274, 578
Cass. 3e civ., 27 March 2025, n. 23-21.076, 578
Cass. 3e civ., 30 April 2025, n. 23-18.729, 563
Cass. 3e civ., 6 March 2025, n. 23-22.427, 504
Cass. 3e civ., 8 January 2026, n. 23-23.861, 578
Cass. 3e civ., 8 January 2026, n. 24-22.726, 504
Cass. 3e civ., 9 October 2025, n. 24-12.637, 504
Cass. 3e civ., avis, 20 March 2025, n. 25-70.001, 504
Cass. civ. I, n. 16036 (16 June 2025), 513
Cass. civ. I, n. 21545/2025, 514
Cass. civ. I, n. 22638 (2 July 2026), 513
Cass. civ. I, n. 23429 (17 August 2025), 513
Cass. civ. I, n. 4673 (22 February 2025), 513
Cass. civ. I, n. 4781 (24 February 2025), 513
Cass. n. 22345 (2 August 2025), 513
Cass. n. 26240 (26 September 2025), 513
Cass. ord. n. 19815 (17 July 2025), 555
Cass. ord. n. 22357 (3 August 2025), 555
Cass. Sez. I, ord. n. 20552 (18 June 2026), 573
Cass. Sez. II, ord. n. 10757 (24 April 2025), 570
Cass. Sez. II, ord. n. 12966 (6 May 2026), 577
Cass. Sez. II, ord. n. 28890 (3 November 2025), 567
Cass. Sez. II, ord. n. 32056 (9 December 2025), 570
Cass. Sez. II, ord. n. 7855 (25 March 2025), 576
Cass. Sez. II, sent. n. 12258 (9 May 2025), 570
Cass. Sez. II, sent. n. 25244 (15 September 2025), 567
Cass. Sez. III, n. 7216 (18 March 2025), 576
Cass. Sez. III, ord. n. 19046/2026, 561
Cass. Sez. III, ord. n. 21444 (25 July 2025), 560
Cass. Sez. III, ord. n. 22597 (1 July 2026), 564
Cass. Sez. III, ord. n. 4815 (3 March 2026), 561
Cass. Sez. III, ord. n. 631 (10 January 2025), 576
Cass. Sez. V, ord. n. 17841/2025, 555
Cass. Sez. V, ord. n. 21014 (24 July 2025), 555
Cass. SS.UU., sent. n. 11959 (30 April 2026), 576
Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd, 481
Cayman Shores Development Ltd v The Proprietors, Strata Plan No. 79, 472
CE 22 July 2025, n. 501042, 504
CE, 8e ch., 14 March 2025, n. 493692, 556
CE, 9e ch., 2 April 2025, n. 476249, 556
Cemex UK Operations Limited v Secretary of State for Transport, 479
Central Jakarta District Court, Nos. 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST and 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST (Hotel Sultan), 663
Changyou.com Ltd v Fourworld, 465, 469
Chris Haley v Valuation Tribunal for England, 487
Christodoulos Karmiotis Ltd v. Republic of Cyprus (Ministry of Education and Culture), 534
Clark v Sunshine Coast Regional Council, 694
Codelco v Empresa Nacional Minera del Ecuador (Enami EP), 458
Colonia coastal strip (Uruguay, December 2025), 448
Colum Byrne v Commissioner of Valuation for Northern Ireland, 487

Com., 6 May 2026, n. 25-13.442, 555
Com., 7 May 2025, n. 23-24.041, 573
Com., 9 July 2025, n. 24-13.540, 554
Commissioner of Valuation v McAteer, 485
The Conditioning House Limited v JBG Enterprises Limited, 489
Conseil constitutionnel, decision 2026-1206 QPC, 505
Constitutional Court of Azerbaijan, Plenum, 20 June 2025, 599
Constitutional Court of Georgia, 1/2/1901, 599
Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 127
Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd, 464
Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd, 494
Corte Constitucional, Auto 1915/25 (Colombia), 455
Corte Constitucional, C-266 of 2025 (Colombia), 432
Corte Costituzionale n. 37/2025, 513
Corte Costituzionale, sentenza n. 293/2010, 512
Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, 110, 512
Corte Suprema, reajustes and interest (Chile, reported 7 October 2025), 454
Cost Pty Ltd v Valuer-General, 699
Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009, 152, 614
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 5750/2025, 622
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 6421/2025, 615
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 6760/2025, 615
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 7139/2025, 627
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 7145/2025, 627
Cour de justice de Geneve ATA/233/2026, 574
Cour de justice de Geneve ATA/342/2026, 550
Court of Appeal (Qatar), March 2026, 629
Court of Appeal of Malaysia, 15 May 2026, 668
Court of Cassation (Egypt), appeal no. 32277 of judicial year 95, 9, 612
Court of Cassation of Iraq, decision nos. 12330/12331, 629
Cowichan Tribes v Canada (Attorney General), 10, 114, 403, 404
Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd, 697
Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd, 495
Crowley and another v Sheehan and another, 546
Cuckmere Brick Co v Mutual Finance Ltd, 708
Culos Development (1996) Inc. v Baytalan, 2025 BCCA 265, 416
Cunningham v Hall, 473
Curtea Constituţională, Decision no. 482/2024, 540

D Culligan v A Culligan, 491
Danistay 3. Daire, E. 2023/7804, K. 2025/1758, 621
Danistay 4. Daire, E. 2024/2649, K. 2025/2494, 626
Danistay Vergi Dava Daireleri Kurulu, E. 2024/6, K. 2025/1, 621
David Cochrane v Stockport Metropolitan Borough Council, 480
David Miller and another v National Grid Electricity Distribution (East Midlands) Plc, 480
Deputy Commissioner v S.V. Global Mill Ltd, 2026 INSC 138, 655
Diageo Scotland Limited v The Coal Authority, 496
Dictamen 1-26-OP/26, 437, 438
District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan (Supreme Court of Pakistan), 9, 153, 656
Dixon v Seymour, 474
Dubai Court of Cassation, May 2026, 610
Duta Enclave (Semantan Estate), 665
DZY B Pty Ltd v Department of Transport and Main Roads, 695

The Eddie Arnott Corporation Pty Ltd v Sydney Metro (No 4), 695
Edu & Ors v Mobil Producing Nigeria Unlimited, 635
Eiger Funding (PCC) Limited v Ridge And Partners LLP, 489
EkoCheras (Court of Appeal, Malaysia), 669
Elena Gennadievna Kroupeeva v Mikhail Viacheslavovich Kroupeev, 491
Embalse Catemu desistimiento (Chile), 454
Energia y Renovacion Holding SA v Republic of Guatemala (ICSID), 421
Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome (Kenya), 707
Equity Bank / Njuca Consolidated auction (Kenya), 708
Equity Bank v Metrocosmo Ltd, 646
ES Holdings and L1bre v. Mexico, 407
ES NPA Holding LLC v. Commissioner, 416
Esperia Court Pty Ltd v Valuer General of New South Wales, 698
Espresso Rooms UK Limited v Nicola Johnson, 486
Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla, 464
Estate of Daniel Logan (deceased) and another v Department for Infrastructure, 485
Estate of Kalikow v. Commissioner, 415
Estate of Ruru v Attorney-General, 697
Executors for the Estate for the late Gertrud Tanner v The Commissioners for HMRC, 492
The Executors of Mrs Leslie Vivienne Elborne Deceased v The Commissioners for HMRC, 492
Exxon Mobil v. Corporacion Cimex, 464

F.H. v. J.H., 414
Fairmont Property Developers UK Ltd v Venus Bridging Ltd, 489

Federal Constitutional Court of Pakistan, August 2026, 657
Federal Court of Cassation of Iraq, General Panel decision of 30 December 2024, 629
Federal Court of Cassation, Decision 6123 (Iraq), 620
Federal Court of Malaysia, 16 June 2026 (Orang Asli v Agrobest), 669
FG Berlin-Brandenburg 3 K 3093/24, 554
FG Munchen 4 K 978/22, 554
Firm Niyal v Azerbaijan, no. 12748/13, 598
First National Financial Corp. v. Letterio, 413
First Residence, Kepong (High Court, Malaysia), 669
FirstRand Bank v Mochesane, 645
Flouret v. Sagland, LLC, 416
Foundation of the Sulumanastir Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v Turkiye, 147, 606
Frongillo v Bank of St. Croix, Inc., 468
FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co., 418

Galt Automotive Warehouse v. United States, 406
Gareth Owen Wilson v HB (SWA) Limited, 493
Gary Stevens v Stephen Kyte, 493
Gatonye v KPLC, 648
Gawa v Dandada (2026) LPELR-83358(SC), 636
Gedera expropriation (Central District Court, Israel), 618
Georgia v. Russia (IV), 588, 589
Gharibian v. Wawanesa, 418
Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW, 403, 693, 697
Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW, 103
Graham Victor Baker v Alan Cucknell, 493
Gray v Ferrier and Beanstalk Productions CC, 647
Green Rock conservation easement litigation, 400

Hamer v Levy, 481
Handschu v. Handschu, 415
Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan, 654, 698
Harnek Singh Samra and another v Sandwell Metropolitan Borough Council, 479
Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean, 464
Hof 's-Hertogenbosch 27 May 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:1481, 570
Hof 's-Hertogenbosch 8 October 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768, 553
Hof Amsterdam 11 March 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:618, 560
Hof Arnhem-Leeuwarden 24 March 2026, ECLI:NL:GHARL:2026:1789, 563
Hof Arnhem-Leeuwarden 25 August 2026, ECLI:NL:GHARL:2026:5491, 570
Hoffmann v. WBI Energy, 406
Housing Finance Co v Kimeriah, 645
HR 13 February 2026, ECLI:NL:HR:2026:234, 556
HR 16 May 2025, ECLI:NL:HR:2025:757, 506
HR 17 October 2025, ECLI:NL:HR:2025:1567, 506
HR 4 April 2025, ECLI:NL:HR:2025:507, 557
HR 7 August 2026, ECLI:NL:HR:2026:1338, 556
HR-2025-2364-S and HR-2025-2365-S (28 November 2025), 515
Hungry Joe Productions Pty Ltd v DCF Lending Pty Ltd, 700
Hurmet Alpay and others (Anayasa Mahkemesi, Turkiye), 608

IBBI Disciplinary Order IBBI/Valuation/Disc./29/2025, 659
ICG Manager Limited v Collins International Valuation UK LLP, 489
In re Estate of Ann Njeri Gichuru, 647
In re Estate of Gibbs, 474
In re Marriage of Fiechtner, 414
In the matter of Azzurri Group Holdings Pty Ltd (No 2), 701
In the matter of Gerringong Storage Pty Ltd, 701
In the matter of Lamrock Place Property Pty Ltd, 701
In the matter of Lanmar Pty Ltd (No 2), 701
Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd., 413
Ioannis Mallas v Persimmon Homes Limited, 494
Iredale v. Dougall, 415
Islamzade v Azerbaijan, no. 9504/14, 597
Izmir Bolge Adliye Mahkemesi 11. HD, E. 2023/1944, K. 2025/1104, 626

J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation, 114, 403, 405
JA Pye (Oxford) Ltd v Graham, 473
Jackie Kakubhai Shroff v Atlas Equifin Pvt Ltd, 660
Jane Alexandra Hodgson v Joyce Hodgson, 492
Jensen v Valuer-General, 699
Jeremy Mark Gordeno v Irwin Mitchell LLP, 490
Jethiga Sateeshkumar v Wigan Metropolitan Borough Council, 494
Joseph Mark Taylor v James Lee Taylor, 493
Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), 114, 409

Kappes and Kappes, Cassidy & Associates v Republic of Guatemala (ICSID), 421
Karimbla Properties (No. 35) Pty Limited v Valuer General of New South Wales, 699
KAS VS 160/19718/23, 559
KAS VS 260/3920/24, 559
KAS VS 340/10747/23, 559
Kasatsiinyi administratyvnyi sud, sprava 852/2a-6/24, 551
KCS VS 148/2868/25, 566
KCS VS 351/1781/20, 572
KCS VS 759/1579/24, 562

KCS VS 761/9885/21, 569
Keating-Smith v Mustafa, 474
KeNHA v Igainya Ltd, 638
Kevin James Harrison-Ellis v Stuart Gerald Hunt, 493
KGS VS 915/373/20, 574
KGS VS 916/302/16, 562
Kiema v NLC, 639
Kigathi v KeNHA, 639
Kirsty Crossland v Keith Anthony Fritchley, 493
KKO 2025:19 (Finland), 516
Koffler v. Cincinnati Insurance Co., 417
Kokanee Mortgage, 414
Konstitutsionnyi Sud, Postanovlenie 22-P/2026, 581
Konstitutsionnyi Sud, Postanovlenie 48-P/2026, 582
Kosicki v Toronto (City), 404

Lakefront Villa @ Cyberjaya (Court of Appeal, Malaysia), 669
Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport, 479
Laura Lillian Key v Richard Duncan Key, 492
Ledingham v. Ledingham, 415
Leisure Properties (BVI) Ltd, 473
Lenjo v NLC, 639
Liberty Group Ltd v Valuation Appeal Board for the City of Johannesburg, 645
Liow v Martelli, 697
Loch View LLC v. Town of Windham, 412
Lopez Sanchez v Registro (CNCiv., 10 November 2025), 457
Los Eucaliptus / Erosur (Uruguay SCJ, Sentencia 183, 18 March 2026), 447
Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut, 668
Lucy Dyer (Valuation Officer), 486
Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru, 451

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 655
Machado v Angola (ICSID), 643
Mahkamat al-Naqd, al-Hayah al-Ammah, Tan 32277/95, 612
Mahkamat al-Naqd, Tan 35856/93, 612
Mammadov v Azerbaijan, no. 22252/16, 597
Mammadova and Mammadov v. Azerbaijan, 597
Manohar v State of Maharashtra, 2025 INSC 900, 655
Mario Michael v Stalo Michael, 491
Matamoros expediente 157/2026, 410
Matthew John Fisher v William Edward Fisher, 492
McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage, 547
Mehrunnisa Alikhan Ahmed Khan v Wolverhampton City Council, 480
Merivale Moore plc v Strutt & Parker, 705
Michael McCoy v Commissioner of Valuation for Northern Ireland, 487
Michaelides v. Attorney-General, 534
Millar v Department for Infrastructure, 486
Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer, 466
Minister of Rural Development and Land Reform v Shah, 634
Mode Management Limited v AXA Insurance UK PLC, 494
Montecon / Neltume Ports v Uruguay, 459
Monteno Sovo Suites (High Court, Malaysia), 669
Morgan v Chief Commissioner of State Revenue, 701
Msangha v National Land Commission (Kenya), 638, 639
Muammer Bulut (Anayasa Mahkemesi, Turkiye), 608
Mulu & 55 others v National Land Commission (Kenya), 638
Mungai v NLC, 639

NAD Property Income Fund (Pty) Ltd v SANRAL, 633
Nakuru Machinery Services Ltd v Ecobank Kenya Ltd, 707
National Highway Authority v respondents, 2025 YLR 178, 658
Nedbank v Pitt and Others, 645
Nellsar Limited v The Commissioners for HMRC, 487
NHAI v Tarsem Singh, 2026 INSC 291, 655
NI v AD, 491
Nicolaou v Minister for Education and Early Learning, 695
Njuguna v SS Mehta and Sons, 648
Nofax Station Road Limited v The London Borough of Barnet, 480
NSA I OSK 18/22 (29 October 2025), 538
NSA I OSK 358/23 (30 January 2026), 539
NSA I OSK 760/22 (28 April 2025), 539
NSA II FSK 912/22 (25 March 2025), 555
NSA II GSK 349/25, 565
NSA II GSK 715/23, 565
NSA III FSK 560/24 (10 April 2026), 140, 555
Nussbaum v. Hall, 414

Ohahuna v Onyemere (Nigeria), 708
Okoro v Udeh (2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163, 636
OLG Brandenburg 10 U 86/24 (28 August 2025), 575
OLG Brandenburg 11 U 46/25 (24 November 2025), 576
OLG Brandenburg 13 UF 34/25 (12 November 2025), 567
OLG Munchen 33 U 1573/24 e (10 November 2025), 570
OLG Saarbrucken 5 U 57/24 (21 May 2025), 576
Om Sakthi Sekar v V. Sukumar, 2026 INSC 237, 658
One Church v. Brotherhood Mutual, 417
One Step (Support) Ltd v Morris-Garner, 494
Onigbanko community v Nasco and Attorney-General of the Federation, 636

Opondo v Odebero, 647
OVG Munster, Tagebau Hambach (July 2026), 500
The Owners - Strata Plan 67754 v Sydney Metro, 695
The Owners - Strata Plan No 16460 v Hunter Water Corporation, 702

Pallansch v. Roberts County, 411
Pasquali c/ Scurzi (Argentina), 456
Paul Davies v Hazelle Jones, 493
PCCP v Decreto Ejecutivo 90 (Panama), 423
Pentagon Communications Ltd v KeNHA, 639
Petersen Energia Inversora v Argentine Republic (2d Cir.), 434
Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation, 405
Poti and Others v Jacobs and Others, 634
Prime Nature Villa case, 673
Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd, 2026 INSC 480, 10, 653
Property Park (Pty) Ltd v Lesedi Local Municipality, 644
Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd, 467
Prosecutor General v Armenian National Olympic Committee (Armenia), 593
Protect East Meath Ltd v Meath County Council, 547
Provincia de Rio Negro c/ Pesquera San Pablo Apostol (Viedma, 2 June 2025), 434
Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiacion (Argentina), 433
Pung v. Isabella County, 405, 412
Punjab National Bank v Prabal Roller Flour Mill (DRAT Allahabad), 658

Quintain City Park Gate Birmingham Limited v The Secretary of State for Transport, 480
Quinto Puente expropriations (Ecuador), 438

R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government, 478, 497
R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman, 465
Rabinowitz, 405
Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc., 2026 ONCA 21, 417
Ras Al Khaimah one-day judgment, 629
Rawang (Court of Appeal, Malaysia), 669
Rb. Gelderland 15 January 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:977, 567
Rb. Gelderland 19 June 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, 567
Rb. Gelderland 22 August 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:7093, 560
Rb. Oost-Brabant 8 April 2026, ECLI:NL:RBOBR:2026:2233, 506
Rb. Rotterdam 3 December 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:14756, 506
Rb. Zeeland-West-Brabant 16 July 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:5805, 563
Rb. Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581, 506
RE 922.144 (Tema 865), 430
Regal BA Limited v Jun Zhang, 490, 494
Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd, 472
Reid v Omana North Ltd, 697
Remington Development v. ENMAX, 418
RHB Bank Bhd v Azmi and Co Sdn Bhd, 675
Richard Akos Harnoczi v Amanda Hitchings, 487
Robert Dyas Holdings Limited v J Moore, 486
Roberts Jones Badgerys Creek Pty Ltd v Transport for NSW, 695
Robinson (Massachusetts Land Court), 415
Robke v Chief Executive, Department of Transport and Main Roads, 695
Roger Brookhouse and another v The Environment Agency, 479
Rol 15.141-2024 (Chile), 453
Rol 29.007-2025 (Chile), 453
Rowland Phillip Bratt v Nigel Lawson Jones, 490
Royal Sun and Alliance Insurance Ltd v London Borough of Harrow [2026] UKUT 197 (LC), 480
RStyle Enterprises Ltd. v 1308879 B.C. Ltd., 2026 BCCA 168, 417
RvVb-A-2526-0327 (11 December 2025), 518

S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage, 407
S L M v H A C, 646
Sala Constitucional, Resolucion 03364-2026 (Costa Rica), 422
Salim v NLC, 639
Sangeeta Gera v Sanjeev Gera, 659
Santosh R. Shetty v Rajan Deshraj Agarwal (NCLAT), 660
SAP Tarragona 248/2026 (19 March 2026), 561
Sarica and Dilaver v Turkey, 147, 606, 607
Satversmes tiesa, judgment of 10 December 2025 (case No. 2024-21-0103), 526
Satversmes tiesa, judgment of 12 April 2018 (case No. 2017-17-01), 527
Satversmes tiesa, judgment of 2 May 2023 (case No. 2022-02-01), 527
SCBA I. 73.795 (Argentina), 433
SCJN 2a./J. 15/2025 (11a.), 411
SCP 0228/2026-S3, 441
SCP 1096/2025-S3, 441
SCP 1307/2025-S2, 441
Scullion v Bank of Scotland (t/a Colleys), 704
Secretary of State for Transport v Birmingham City University, 480

Secretary of State for Transport v Curzon Park Limited, 480
Secretary of State for Transport v John Lewis Partnership Pensions Trust, 480
Selenium Creative Ltd. v. Edmonton (City), 407
Semantan Estate (1952) Sdn Bhd v Government of Malaysia, 665
Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, 667
Sendai District Court, 26 September 2025 (Reiwa 6 (Wa) No. 115), 688
Sendai pharmacy case, 683
Sentencia 116-21-IN/25, 437
Sentencia 1532-25-EP/26, 438
Sentencia 92-22-IN/26, 437
Seoul High Court, 23 January 2026, 2025Nu8146, 687
Seoul High Court, 5 November 2025, 2023Na2060019, 685
Seremban High Court, 24 August 2026, 669
SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd, 481, 495
Sharon Morgan v. City of Norfolk, 406
Sina Corporation (FSD 128 of 2021), 470
Skykomish Ltd v Gerald Eve LLP, 488
Smallfield v Brown, 697
Smith v Eric S Bush, 704
SN I CSK 1690/24 (8 January 2025), 568
SN I CSK 645/25 (18 December 2025), 568
SN II CSKP 1055/24 (20 August 2025), 577
SN II CSKP 2054/22 (7 March 2025), 571
SN II CSKP 2142/22 (5 March 2025), 571
SN II CSKP 767/24 (5 December 2025), 577
Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd, 467, 475
South Australia Asset Management Corp v York Montague Ltd, 705
STA, proc. 01868/22.5BEBRG (12 February 2025), 556
StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield, 706
Standard Bank v Mabasa, 645
The Star Entertainment Sydney Properties Pty Ltd v Buildcorp Group Pty Ltd, 702
State v. Krismic Associates, Inc., 406
STF, Itaipu / Ava-Guarani (Brazil), 430
STJ 16 April 2026, proc. 1522/23.0T8PNF.P1.S1, 510
STJ, Acordao de Uniformizacao de Jurisprudencia n. 9/2025, 566
STJ, proc. 53/24.6T8STS-A.P1.S1 (18 September 2025), 566
STJ, proc. 6520/18.3T8MAI.P1.S1 (Maia), 511
Strata Plan No. 608 (Country Side Estates), 470
STS 1157/2025 (17 July 2025), 569
STS 161/2025 (30 January 2025), 578
STS 493/2025 (25 March 2025), 578
STS 646/2026 (27 May 2026), 568
STS 667/2026 (4 May 2026), 568
STS 813/2025 (24 June 2025), 557
STS, Sala 3a, 6 February 2025, rec. 49/2024, 508
STSJ Castilla y Leon 568/2025 (30 May 2025), 558
STSJ Comunidad Valenciana 27/2026 (29 January 2026), 508
Sumitraben Singabhai Gamit v State of Gujarat, 655
Suprema Corte de Justicia de la Nacion, Amparo en Revision 546/2025 (Mexico), 410
Supreme Administrative Court of Taiwan, Grand Chamber, ruling 109 da 1, 681
Supreme Court of Azerbaijan, Plenum Decision No. 10 of 7 July 2026, 601
Supreme Court of Georgia, as-1068-2025, 601
Supreme Court of Georgia, as-1172-2024, 589
Supreme Court of Georgia, as-1464-2025, 601
Supreme Court of Georgia, as-366-2025, 590
Supreme Court of Georgia, as-43-2026, 590
Supreme Court of Georgia, as-455-2025, 590
Supreme Court of Georgia, as-572-2025, 601
Supreme Court of Georgia, as-746-2024, 590
Supreme Court of Georgia, bs-380(k-26), 590
Supreme Court of Georgia, bs-98(2k-24), 598
Supreme Court of Indonesia, decision No. 3020 K/Pdt/2014, 665
Supreme Court of Japan, 11 June 2002, 127
Supreme Court of Japan, 19 April 2022, 683
Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 17 February 2025 (Reiwa 5 (Gyo-Hi) No. 177), 684
Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 28 August 2026, 688
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2022Da228230, 680
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2024Da301832, 688
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2025Seu595, 686
Supreme Court of Korea, 2 April 2026, 2025Du35499, 684
Supreme Court of Korea, 20 May 2026, 2025Du30615, 685
Supreme Court of Korea, 20 November 2025, 2024Du66167, 680
Supreme Court of Korea, 26 June 2025, 2024Du44167, 680
Supreme Court of Korea, 29 May 2025, 2024Du44754, 680
Supreme Court of Korea, 30 April 2026, 2024Du61780, 684
Supreme Court of Korea, First Division, late August 2026, 687
Supreme Court of Thailand 1319/2568, 676
Supreme Court of Thailand 9091/2568, 676
Supreme Court of Thailand, decision 1781/B.E. 2567 (2024), 673
Supreme Court of Thailand, decision 4655/B.E. 2566 (2023), 673

Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings, 647
Symvoulio tis Epikrateias 1034/2025 (Greece), 532

Taganova and Others v. Georgia and Russia, 588
Tallawong Ridge Pty Ltd v Blacktown City Council, 695
Tata Chemicals Magadi Ltd v County Government of Kajiado, 645
TCA Norte, proc. 01427/11.8BEBRG (16 January 2025), 556
TCA Sul, proc. 507/10.1BECTB (27 November 2025), 556
Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat, 667
Tel Aviv District Court, expropriation of dwelling (Israel), 618
Telado Pty Ltd; CFT No. 8 Pty Ltd v Sydney Metro, 695
TF v SF, 491
Tokyo District Court, 17 January 2025, 683
Tokyo District Court, 17 June 2026, 689
Tokyo High Court, 19 June 2025, 683
TOL v CMM, 647
Tomago Aluminium Company Pty Ltd v Valuer-General of New South Wales (No 2), 699
Tonui v Chepngetich, 648
Tordia and Others v Georgia (ECtHR), 589
The Tower One St George Wharf Limited v The Commissioners for HMRC, 487
TRC, proc. 235/22.5T8TND.C1 (28 October 2025), 575
TRC, proc. 489/04.9TBSCD.C1, 560
TRE, proc. 4114/21.5T8STB.E1 (29 January 2026), 571
TRG, proc. 222/20.8T8VFL.G1 (8 May 2025), 511
TRG, proc. 2781/22.1T8VCT.G1 (6 March 2025), 571
Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership, 495
Tribunal cantonal de Vaud AC.2024.0236, 550
Tribunal cantonal du Valais C1 15 61, 579
Tribunal cantonal du Valais C1 24 21, 579
Tribunal Constitucional, Exp. 00004-2025-PI/TC (Peru), 451
Tribunal Constitucional, Exp. 01350-2024-AA (Peru), 451
Tribunal Constitucional, plenary judgment announced 13 February 2026 (valor de referencia), 557
Tribunal da Relacao de Benguela, acordao of 27 November 2025 (Angola), 642
Tribunal des conflits No. C4366, 461
TRL, proc. 2428/21.3T8VFX-A.L1-2 (13 February 2025), 571
TRL, proc. 312/15.9T8PDL-F.L1-7 (25 March 2025), 559
TRL, proc. 480/22.3T8RGR-B.L1-2 (30 January 2025), 571
TRL, proc. 6949/22.2T8SNT.L1 (11 March 2025), 575
Trompell v Titus, 647
TRP, proc. 1036/22.6T8GDM.P1 (10 February 2025), 511
TRP, proc. 13716/23.4T8PRT.P1 (25 February 2025), 562
TRP, proc. 210/21.7T8ESP.P1 (4 June 2025), 511
TRP, proc. 743/22.3T8AVR.P1 (6 March 2025), 575
TRP, proc. 799/24.9T8VCD.P1 (12 December 2025), 575
TRP, proc. 835/24.9T8ADG-D.P1 (10 April 2025), 560
TSJ Castilla y Leon, 2 July 2026 (Pina de Campos / AVE), 507
Tudor Creek Ltd v National Land Commission (Kenya), 637, 639
Tufenkian Trans Caucasus LLC v Armenia, 593
Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership), 474

Ulrich Rued v Lloyd Dormer, 493
Unification ruling No 02/2026 (Supreme Court of Azerbaijan), 596, 597
United States and Cheroutes v Rocket Mortgage, 400, 706
United States v. Rocket Mortgage, Maverick Appraisal and Solidifi, 413
UPG 72 Pty Ltd v Blacktown City Council, 695

Valuer General of New South Wales v Esperia Court Pty Ltd, 698
Valuer-General v Calardu Gympie Pty Ltd, 699
VfGH E 1783/2025 (7 October 2025), 522
VGH Munchen 8 ZB 26.146 (17 March 2026), 501
Ville de Sept-Iles c. 9379-1242 Quebec inc., 405
VS RF 305-ES24-1910, 584
VS RF 305-ES24-23344, 584
VS RF 305-ES26-4150, 583
VS RF 307-ES25-13338, 583
VS RF 78-KG26-8-K3, 583
Vulcan Materials v. Mexico, 407

Wachman v Barne Estate Ltd, 547
Wagner v Wagner, 701
Wairima v Wairima, 647
Walker Road Pty Ltd v Valuer-General, 699
Walmart Chile v SERVIU Quilicura, Rol 11.215-2024, 452
Wang v Vanifatova, 702
Webuild S.p.A. v Argentine Republic, ICSID ARB/15/39, 434
Wei Xiaoli v Nicola Johnson (Valuation Officer), 486
Wenkart v Blacktown City Council (No 2), 695
Westchester Surplus v. Portofino Master HOA, 418
Wheatley v Ramlal, 469
William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers, 483

WinHomes Estate v Controller of Works & Ors, 635
WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport, 479
Wrotham Park, 494
WSA Warszawa VI SA/Wa 117/25, 565
WSA Warszawa VI SA/Wa 3134/24, 565

Xakmok Kasek, 443
Xakmok Kasek and Yakye Axa (IACtHR supervision), 444

Yakye Axa, 443
Yargitay 1. Hukuk Dairesi, E. 2024/2600, K. 2025/2631, 625
Yargitay 2. Hukuk Dairesi, E. 2025/4955, K. 2026/4585, 625
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 9, 147, 152, 371, 607
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, E. 2025/1626, K. 2025/12197, 609
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, E. 2025/17115, K. 2026/8129, 609
Yum Balam (Suprema Corte de Justicia de la Nacion, Mexico), 410

Zafar Quyoom and others v The Borough Council of Middlesbrough, 480
Zardev Inc. v Dydzak, 405

Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, HP Decision no. 78/2021, 540

Índice de fontes: legislação

2026 tax reform outline (Japan), 682

Accredited Valuers Law (Saudi Arabia), 623
Acquisition of Immovables in Public Interest Act (Estonia), 522
Acquisition of Land (Authorisation Procedure) (Scotland) Act 1947, 482
Acquisition of Lands for Public Purposes (Amendment) Act 2024 (Guyana), 448
Acquisition of Lands for Public Purposes Act (Guyana), 370, 371, 373, 375, 448
Act 151/1997 Sb. (Czechia), 368
Act 184/2006 Sb. (Czechia), 368, 371, 372
Act 282/2015 Z. z. (Slovakia), 368, 371, 374, 375
Act CXXIII of 2007 (Hungary), 540
Act No. 151/1997 Sb. (Czechia), 110, 539
Act No. 184/2006 Sb. (Czechia), 102, 110, 539
Act No. 282/2015 Z. z. (Slovakia), 542
Act No. 382/2004 Z. z. (Slovakia), 543
Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (South Korea), 691
Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property B.E. 2562 (2019) (Thailand), 370, 371, 374, 375, 670
Act on Expropriation and Determination of Compensation (Croatia), 544
Act on Land and Building Leases (Japan), 111, 689
Administrative Litigation Act (Taiwan), 681
Alienation Law (Latvia), 368, 371, 373, 375
Ancient Monuments and Archaeological Areas Act 1979, 483

Bali Provincial Regulation 4/2026 (Indonesia), 665
Basic Agrarian Law (Indonesia), 114, 151, 153, 663, 664
Baugesetzbuch (Germany), 8, 124, 126, 129, 372, 375, 499
Bewertungsgesetz (Germany), 8, 113, 150, 552
Building Control Act B.E. 2522 (1979) (Thailand), 673
Building Safety Act 2022 (England and Wales), 495, 497
Building Safety Levy (Scotland) Act 2026, 488
Bundesstraßengesetz 1971 (Austria), 521

Cabinet of Ministers Resolution 600/2023 (Ukraine), 370
Cabinet of Ministers Resolution No. 352 of 18 March 2026 (Ukraine), 550
Cabinet of Ministers Resolution No. 381 of 21 April 2023 (Ukraine), 550
Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (Ukraine), 550
Cabinet of Ministers Resolution No. 600 (Ukraine), 112, 113
Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020 (Latvia), 526
Cadastre Law (Latvia), 526
Cayman Islands Bill of Rights, 465
Cayman Islands Constitution Order 2009, 465
Civil and Commercial Code (Thailand), 672, 673
Civil Code (Azerbaijan), 595, 596
Civil Code (Egypt), 612
Civil Code (Paraguay), 442
Civil Code of Lithuania, 528
Civil Code of Quebec (Quebec), 405
Có digo das Expropriaçõ es (Portugal), 372
Coal Mining Subsidence Act 1991, 496
Code de l'expropriation (France), 103, 110, 124, 126, 370, 372–374, 503
Code de l'expropriation pour cause d'utilite publique (France), 460
Código das Expropriações (Portugal), 126, 368, 370, 372, 375
Codigo Organico Administrativo (Ecuador), 435
COGEP (Ecuador), 376, 435
Commercial Building Lease Protection Act (South Korea), 687
Compulsory Acquisition of Property Law 1962 (Cyprus), 532
Compulsory Purchase Reform in Scotland: The Way Forward (Scottish Government), 482
Constitucion (Mexico), 408
Constitucion Nacional (Paraguay), 441
Constitucion Politica del Estado (Bolivia), 439
Constitution of Armenia, 591
Constitution of Azerbaijan, 595
Constitution of Belgium, 516
Constitution of Cyprus, 532
Constitution of Ecuador, 435
Constitution of Georgia, 586
Constitution of Greece, 530
Constitution of Guyana, 448
Constitution of Luxembourg, 519
Constitution of Malta, 536
Constitution of Pakistan, 657
Constitution of South Africa, 632
Constitution of the Kingdom of Thailand B.E. 2560 (2017), 670
Constitution of the Republic of Bulgaria, 542
Constitution of the Republic of China (Taiwan), 127
Constitution of the Republic of Turkiye, 607
Constitution of Uruguay, 444
Convention establishing an International Claims Commission for Ukraine, 551

COOTAD (Ecuador), 435
Courts of Judicature Act (Malaysia), 666
Crofting and Scottish Land Court Act 2026, 482
Crown Forest Assets Act (NZ), 697
Código das Expropriações (Portugal), 508

Decree 492/2004 Z. z. (Slovakia), 368, 371
Decree No. 2048 of 2004 (Egypt), 612
Decree No. 441/2013 (Czechia), 539
Decree of the Ministry of Justice No. 492/2004 Z. z. (Slovakia), 543
Decree-Law No. 2022-65 of 2022 (Tunisia), 617
Decree-Law No. 33 of 1964 (Kuwait), 125, 613
Decreto 18-2026 (Guatemala), 424
Decreto 334/025 (Uruguay), 447
Decreto Ley 2.186 (Chile), 452
Decreto Presidencial 147/25 (Angola), 642
Decreto Supremo 616 (Ecuador), 437
Decreto-Lei 3.365/1941 (Brazil), 124, 374
Decreto-Ley 10.247 (Uruguay), 445
Department of Lands circular Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 (Thailand), 674
Design Standards for Apartments guidelines (Ireland), 547
DPR 327/2001 (Italy), 110, 367, 512
DS 135-2026-EF (Peru), 452
Décret relatif à la procédure d'expropriation (Belgium), 516, 517

EisbEG (Austria), 367, 373, 375
Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (Austria), 520
Enforcement Decree of the Inheritance and Gift Tax Act (South Korea), 685
Estatuto Agrario (Paraguay), 376, 442
European Convention on Human Rights, 149, 465, 478
Executive Decree No. 93-186 of 1993 (Algeria), 617
Expropriation Act 13 of 2024 (South Africa), 7, 370, 632
Expropriation Act of 1973 (Quebec), 402
Expropriation Act of 1975 (South Africa), 632
Expropriation Law No. 2942 (Turkiye), 9, 124, 126, 152, 372, 375, 606, 607
Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2497 (1954) (Thailand), 671
Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2530 (1987) (Thailand), 670, 671
Expropriations Act (Ontario), 9, 102, 110, 372, 402
Expropriationslagen (Sweden), 8, 108, 110, 367, 501

Factories Act 1948 (India), 654
Fannie Mae Selling Guide B4-1.3-12, 706
Federal Constitution (Brazil), 429
Federal Constitution (Malaysia), 667, 668
Federal law of 26 July 1962 (Belgium), 516
Financial Services Authority Decision Kh/12/2026 (Oman), 627
Flurbereinigungsgesetz (Germany), 124, 129
Freedom of Information Act (Cayman Islands), 465

Government Decision No 882-N of 2026 (Armenia), 592, 594
Government Lands Act (Malta), 368, 370, 372, 373, 376, 535, 536
Grondwet (Suriname), 460
Grundgesetz (Germany), 552
Grundlov (Denmark), 367, 515
Grunnlova (Norway), 514

Housing (Decontrol) Ordinance (Malta), 536

IBAPE-SP norma para desapropriacao (2025), 457
IDU Resolucion 2226 de 2025 (Colombia), 431
Immobilienwertermittlungsverordnung (Germany), 500, 502
Immovable Property (Transfer and Mortgage) Law 9/1965 (Cyprus), 535
Income Tax Act (Saint Kitts and Nevis), 467
Inheritance and Gift Tax Act (Korea), 150

Jahressteuergesetz 2024 (Germany), 552
Jianfang [2011] No. 77 (China), 127

KAHOS (Estonia), 368, 371, 374, 375

Land (Subsidiary Title) Enactment 2026 (Sabah), 669
Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 (NSW), 694
Land Acquisition (Public Purposes) Ordinance (Malta), 535
Land Acquisition Act 1894 (Pakistan), 152, 657
Land Acquisition Act 1960 (Malaysia), 667
Land Administration Law (China), 125
Land Allocation Act B.E. 2543 (2000) (Thailand), 673
Land Compensation (Northern Ireland) Order 1982, 484, 485
Land Compensation (Scotland) Acts 1963 and 1973, 482
Land Compensation Act (Korea), 372
Land Development Values (Compensation) Act (Northern Ireland) 1965, 484, 486
Land Expropriation Act (Japan), 125, 126, 370, 373, 375
Land Expropriation Act (Taiwan), 125, 127, 370, 373, 374, 681
Land Ordinance (Acquisition for Public Purposes) (Israel), 618
Land Reform (Scotland) Act 2003, 483
Land Reform (Scotland) Act 2025, 483
Land Registration Act 2002 (England and Wales), 481
Land Title Act (British Columbia), 10, 403, 404
Land Use Act 1978 (Nigeria), 8, 154, 369, 634, 649
Land Valuation Act 2010 (Qld), 698
Land Valuation Proceedings Act 1948 (NZ), 696

Land Value (Amendment) Act 2019 (Kenya), 110, 637
Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984 (Ireland), 111, 546
Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978 (Ireland), 111, 546
Landlord and Tenant Act 1954 (England and Wales), 481
Landlord and Tenant Act 1987 (England and Wales), 481
Lands Tribunal and Compensation Act (Northern Ireland) 1964, 484
Law 10/1990 (Egypt), 124, 372, 374
Law 110(I)/2025 (Cyprus), 535
Law 15/1962 (Cyprus), 368, 371–373, 375
Law 2349/1999 (Georgia), 369, 374, 375
Law 237-FZ (Russia), 582
Law 244/2007 (Italy), 512
Law 255/2010 (Romania), 540
Law 2882/2001 (Greece), 368, 371, 373, 375, 530
Law 2923-IX (Ukraine), 370
Law 33/1994 (Romania), 540
Law 359/1992 (Italy), 512
Law 388 of 1997 (Colombia), 431
Law 4070/2012 (Greece), 530
Law 653/1977 (Greece), 531
Law 73-021 (Democratic Republic of the Congo), 154
Law 73-021 of 1973 (Democratic Republic of the Congo), 640
Law 77-001 of 1977 (Democratic Republic of the Congo), 640
Law 8/2022 (Qatar), 369, 370
Law 80-008 of 1980 (Democratic Republic of the Congo), 640
Law 91-11 (Algeria), 375
Law 987-IIIQ (Azerbaijan), 369, 371, 373, 375
Law HO-185-N (Armenia), 369, 371, 373, 375
Law HO-185-N of 2006 (Armenia), 590
Law HO-28-N (Armenia, 11 February 2026), 594
Law HO-286-N (Armenia, 18 June 2026), 600
Law No 2349 of 1999 (Georgia), 586, 589
Law No 987-IIIQ of 2010 (Azerbaijan), 594
Law No. 126 of 2023 (Kuwait), 613
Law No. 13 of 1988 (Qatar), 615
Law No. 2 of 2006 (Kuwait), 613
Law No. 2016-53 of 2016 (Tunisia), 617
Law No. 25 of 2023 (Kuwait), 613
Law No. 2923-IX (Ukraine), 113, 550
Law No. 488-XIV of 1999 (Moldova), 541
Law No. 6745 of 2016 (Turkiye), 606
Law No. 8 of 2022 (Qatar), 108, 110, 114, 115, 125, 615
Law No. 91-11 of 1991 (Algeria), 617
Law No. 91-11 (Algeria), 125
Law of 17 April 2018 on land-use planning (Luxembourg), 519
Law of Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudis (Saudi Arabia), 623
Law on Compulsory Valuation of Property and Business (Lithuania), 528
Law on Land (Lithuania), 527
Law on Occupied Territories (Georgia), 588
Law on the Alienation of Immovable Property Necessary for Public Needs (Latvia), 525
Law on Valuation Activity (Armenia), 592
LBG (Austria), 367
Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (England and Wales), 111, 370, 477, 478, 546
Lei 1/21 (Angola), 641
Lei sobre a desapropriaçãoštenju (Croácia), 374, 375
Lei sobre a execuš(Croácia), 368
Lei sobre a execuçãštenju (Croácia), 370
Ley 17.091 (Argentina), 433
Ley 1715 (Bolivia), 369, 374, 440
Ley 19.355 (Uruguay), 445
Ley 19.924 (Uruguay), 445
Ley 19.996 (Uruguay), 445, 447
Ley 20.446 (Uruguay), 445
Ley 21.499 (Argentina), 102, 108, 110, 368, 371, 372, 432
Ley 23.928 (Argentina), 432
Ley 27.453 (Argentina), 433
Ley 3.958 (Uruguay), 369, 371, 373, 375, 445
Ley 3545 (Bolivia), 440
Ley 415 de 2023 (Panama), 424
Ley 468 de 2025 (Panama), 709
Ley 482 (Bolivia), 440
Ley 5389 (Paraguay), 442
Ley 5389/2015 (Paraguay), 369, 373, 376
Ley 7.012 (Uruguay), 445
Ley 7424 (Paraguay), 443
Ley 9.722 (Uruguay), 445, 446
Ley de Expropiacion (Mexico), 368, 408
Ley de Expropiación Forzosa (Spain), 124, 370, 372
Ley de Expropiaciones (Costa Rica), 422
Ley de Expropiación Forzosa (Spain), 507
Ley of 30 December 1884 (Bolivia), 439
Liegenschaftsbewertungsgesetz (Austria), 140, 521
Limitation of Actions Act (Jamaica), 473
Loi 25/062 of 30 December 2025 (Democratic Republic of the Congo), 640
Loi concernant l'expropriation (Quebec), 9, 402
Loi du 15 mars 1979 (Luxembourg), 367, 370, 373, 374, 518
LOOTUGS (Ecuador), 371, 373, 436
LOSNCP (Ecuador), 369, 371–373, 376, 435
Lunastuslaki (Finland), 8, 110, 114, 367, 514

Maharashtra Ready Reckoner (India), 653

National Land Code (Malaysia), 669
National Tax Agency property valuation basic circular (Japan), 150, 683

Non-Belongers Land Holding Regulation Act (British Virgin Islands), 466
Non-Domestic Rates (Liability for Unoccupied Properties) (Scotland) Act 2026, 488

Omgevingswet (Netherlands), 368, 505
Ordenanza 038-2021 (Loja), 437
Ordenanza 045-2022 (Loja), 437
Organic Law No 1054 of 1997 (Georgia), 586

Planning Act (Northern Ireland) 2011, 484
Planning and Development Act 2000 (Ireland), 547
Proclamation 1161/2019 (Ethiopia), 644
Proclamation 721/2011 (Ethiopia), 643
Property Law Act (NZ), 697
Proyecto de Ley Avaluo Justo (Colombia), 455
Public Works Act 1981 (NZ), 696, 697

Qarar Majlis al-Wuzara 28/2025 (Qatar), 616

Rajasthan Stamp Act 1998 (India), 654
Rates (Northern Ireland) Order 1977, 484, 485
Raumplanungsgesetz (Switzerland), 547, 548
Real Decreto 1492/2011 (Spain), 507
Real Decreto Legislativo 7/2015 (Spain), 124, 507
Real Property Law No. 13 of 2019 (Jordan), 611
Real Property Limitations Act (Ontario), 404
Registered Land Act (Cayman Islands), 472
Registration of Titles Act (Jamaica), 473
Reglamento of 4 April 1879 (Bolivia), 439
Reglamento of 4-4-1879 (Bolivia), 369, 374, 375
Regulation 472/2020 (Ethiopia), 643
Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation (Taiwan), 127, 681
Restitution of Development Gains Act (Korea), 127
Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013 (India), 153, 654
RM 514-2025-EF/15 (Peru), 455
Royal Decree 56/2025 (Oman), 622
Royal Decree 71/2023 (Oman), 147, 610
Royal Decree 79/2025 (Oman), 624

Satversme (Latvia), 527
Saudi Central Bank (SAMA) Rulebook, 623
Social Security Act (Saint Kitts and Nevis), 467
Spēkā stāšanās likums (Latvia), 526
Staatsgrundgesetz (Austria), 520
State Council Decree 590 (China), 374
State Council Decree No. 590 (China), 125, 127
State Lands Resumption Act (Guyana), 450
Strata Titles Registration Act (Cayman Islands), 470

Temporary Measures for Reducing the Impact of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Act 2020 (Malaysia), 668
Title by Registration Act (Saint Kitts and Nevis), 467
Toji Bosang Beop (Korea), 125, 127
Town and Country Planning (Scotland) Act 1997, 482
Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (OHADA), 148, 154
Transport and Works (Scotland) Act 2007, 482
Treaty on the Functioning of the European Union, 547
Twenty-seventh Constitutional Amendment (Pakistan), 128

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Poland), 8, 103, 110, 128, 368, 374
Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Poland), 140, 537

Vederlagslova (Norway), 368, 514
Virgin Islands Code, 468
Vlaams Onteigeningsdecreet (Belgium), 367, 373, 516

Zakon o izvlaštenju (Croácia), 374
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Croatia), 545
Zemelny Kodeks (Russia), 124, 371
Žemės įstatymas (Lituânia), 368, 371, 373, 375
ZUreP-3 (Slovenia), 371, 541

Índice remissivo

A1P1, 478
Aboriginal title, 10, 403, 407
access, 452
acquisitive prescription, 441
adjustment, 25
adjustment grid, 453
administrative value, 642
admissibility of valuation evidence, 463
adverse possession, 404, 473, 481
agricultural lease, 618
Alberta, 407, 413, 418
Algeria, 125, 375, 617
alignment, 123
American Convention on Human Rights, 437, 450
amparo, 408
Angola, 641
Anguilla, 464
annual rental value, 455
appraisal award, 417
appraisal bias, 413, 706
appraisal clause, 418
appraisal rights, 469
appraiser independence, 706
approach to value, 137
Argentina, 102, 108, 368, 432, 459
arm's-length price, 416
Armenia, 369, 590, 594
Article 1 of Protocol 1, 586, 597, 606
assemblage, 453
assessed value, 138, 671, 683
assessors, 667, 668
Australia, 693
Austria, 367, 520
auxiliary regression, 73
avaluo hipotecario, 709
Azerbaijan, 369, 594, 597

Bahamas, 466, 471
Barbados, 473
basis of value, 7, 16, 107, 127, 137
Belgium, 367, 516
Belize, 464
betterment, 102, 125, 367, 374, 436, 446, 509, 519, 524, 531, 533, 544, 548, 587, 669, 671
betterment levy, 618
Bolam, 414
Bolivia, 369, 439
bracket, 414
bracket (valuer negligence), 705
bracketing requirement, 18, 91
Brazil, 124, 374, 429, 430, 457
British Columbia, 10, 403, 407, 413
British Virgin Islands, 466
broker price opinion, 415
building-safety remediation, 488, 495
Bulgaria, 542
business personal property, 417

cadastral value, 366, 408, 424, 436, 443, 447, 456, 512, 526, 581, 593, 620
cadastre, 588
California, 411
Canada, 114, 400, 418
capitalization rate, 515, 546
catastro, 412
Cayman Islands, 469, 470
Chile, 452, 455, 456
China, 125, 374
co-ownership, 410
Colombia, 431
common property, 673
comparable sales, 412, 422, 453, 590, 655
comparable selection, 83, 653
compensable interest, 642
compensation, 430
compensation in kind, 541, 543, 617
compulsory acquisition, 463
compulsory purchase, 482, 485
compulsory purchase reform (Scotland), 482
concession perpetuelle, 640
condition, 72
condition score, 63, 72
conditional expectation, 15, 60, 81
function (CEF), 60
conditioning set, 63
conferral, 367
confiscated property, 464
confiscatory, 451
confounder, 83
Connecticut, 412
consequential loss, 451, 620
conservation easement, 411
conveyance, 638
cost approach, 8, 424, 459, 635
cost to cure, 459, 479
Costa Rica, 422, 425
costs, 406
counterfactual, 101
Court of Cassation, 147, 531, 540, 606, 610, 611
Croatia, 368, 544
cross-lease, 697
cross-validation, 77
Cuba, 464
Cyprus, 368, 532
Czechia, 102, 110, 368, 539

data center, 411
date of value, 414
date-fixing, 366
deceit, 702
dedication of expropriated land, 672
deferment rate, 477, 497
delay in compensation, 643, 653, 657
Democratic Republic of the Congo, 154, 640
Denmark, 367, 515
depreciation, 424, 684
development delay, 418
development potential, 405, 656
device, 366
diminution in value, 626
direct physical loss, 418
directional pair, 17, 126
disclaimer, 413
discounted cash flow, 421
discretion, 108
disregard, 366
disturbance, 402, 449, 479, 595
disturbance allowance, 637
doctrine, 124, 149

easement, 437, 472
ECtHR, 147
Ecuador, 369, 435
Egypt, 9, 124, 149, 372, 611, 612
ejido, 407, 408, 410
eminent domain, 16, 101, 109, 123, 146, 365, 400, 401, 420, 428, 585, 603, 631
encroachment, 473
endogeneity, 15, 82
  measurement error, 82, 84
  omitted variables, 82
  selection, 82, 83
  self-selection, 83
  simultaneity, 82, 83
enfranchisement, 111, 476, 546
England and Wales, 111, 370, 477, 479, 486
equalization, 415
equitable distribution, 457
equity of redemption, 467
equivalent reinstatement, 533, 696
estimand, 16, 63
Estonia, 368, 522
Ethiopia, 643
European Convention on Human Rights, 586
European Court of Human Rights, 588, 606
expert evidence, 401, 422, 439, 445, 470, 540, 541, 543, 545, 587, 610, 611, 614, 620
expert valuer, 469
expropriation, 16, 101, 108, 109, 123, 146, 365, 400, 420, 428, 585, 603, 631, 651, 653, 656, 662, 669, 678, 681, 693
  de facto, 606
expropriation costs, 407
expropriation decree, 406
extincion de dominio, 415
extraordinary assumption, 409

fair market value, 138, 405, 421
fair value, 470
fee simple, 403
Finland, 8, 110, 367, 514
flooding, 406
Florida, 418
flowage easement, 406
forced sale, 456
forced-sale value, 704
foreclosure, 424, 468, 599, 615, 645, 658
foreign ownership, 623
foreseeable reliance, 413
forfeiture, 409
fractional interest, 689
France, 103, 110, 124, 370, 503
French Guiana, 460
full compensation, 505, 530

gazette, 126, 366, 604, 667, 670
Georgia, 369, 586, 589, 599
Germany, 8, 113, 124, 150, 372, 499, 553
going concern, 487
goodwill, 464
Greece, 368, 530
ground rent, 546
Guatemala, 421, 424
Guyana, 370, 448, 455, 457

hak guna bangunan, 151, 663
hak pakai, 665
hak pengelolaan, 663
head of compensation, 102, 147, 367, 402, 431
hedonic regression, 14
heirs property, 416
Helms-Burton, 464
highest and best use, 108, 401, 405, 501, 511, 516, 613, 654, 699
Hijri calendar, 623
hinge function, 27
hope value, 126, 478, 482, 502
Hungary, 128, 540
hurricane, 418

ICSID, 407
identification, 15, 90
  of causal parameters, 92
implicit price, 14
improvements, 429
income approach, 410, 412, 487
INDAABIN, 406
indefeasibility, 10, 403, 473
  fraud exception, 473

indexation, 432, 451
India, 9, 152, 653
Indiana, 415
indication of value, 137
indirect taking, 464
Indonesia, 114, 150, 663
industrial property, 407
informal settlements, 433
inherited land, 469
injurious affection, 102, 370, 375, 402, 449, 484, 535, 537, 596, 637, 667
instrument (legal), 16, 107, 150, 365
instrumental variables, 82, 85
insurable value, 138
insurance appraisal, 578, 648, 688
intangible property, 471
intangible value, 411
intended use, 704
intended user, 413, 707
inverse condemnation, 147, 405, 406, 547, 606, 607, 668
investment value, 137
Iraq, 620, 629
Ireland, 111, 546
Israel, 618, 619
Italy, 110, 367, 512

Jalisco, 412
Jamaica, 463, 467, 473
Japan, 111, 125, 150, 370, 682
Jordan, 611
jurisprudence (civil-law sense), 114, 149
jurisprudencia, 409
just compensation, 401, 405, 637
just satisfaction, 588
justiprecio, 369, 370, 422, 423, 439, 442, 451, 507

Kenya, 110, 637, 639
Korea, 125, 150, 372
Kuwait, 125, 613

Land Acquisition Tribunal, 637
land reform, 483
land value index, 637
land-use right, 374
larger parcel, 405, 501, 504, 680
latent variable, 14
latifundio, 443
Latvia, 368, 525
lease premium, 687
leasehold interest, 407
legal transplants, 149
  Dutch line, 150
  French line, 149
  German line, 150
lending appraisal, 488, 700, 704
Libya, 617
limitation period, 404, 473
linear projection, 64
liquidation value, 137
Lithuania, 368, 527
lost profits, 453
lotting, 483
lucro cesante, 431, 442
Luxembourg, 367, 518

Malaysia, 665
Malta, 368, 535
mandamus, 547
manifest mistake, 417
margin of error, 414, 490
market conditions adjustment, 92
market value, 8, 139, 366, 402, 408, 440, 442, 449, 466, 471, 499, 512, 521, 523, 533, 536, 537, 543, 544, 587, 591, 595, 613, 618, 633, 635, 641, 656, 667, 670, 681, 696, 704
marketability, 404, 409
marriage value, 478
MARS, 25
Maryland, 418
mass appraisal, 526, 552, 582, 621
Massachusetts, 415
materielle Enteignung, 547
measure, 366
measure of damages, 689, 703
mediator, 83
mesne profits, 471, 666
Mexico, 114, 128, 368, 406–408, 411–415, 418
Michigan, 417
Minnesota, 411
minority discount, 491, 701
mitigation, 421
model conformity, 500
Moldova, 541
Montana, 412
Morocco, 152, 614, 615, 622, 627
mortgagee sale, 413
mortgagee's duty on sale, 708
multicollinearity, 91
mutation, 655

Natural Gas Act, 406
negligence, 413
negotiating damages, 494
Netherlands, 368, 505, 564
New Brunswick, 407
New Jersey, 406
New South Wales, 103, 694
New York, 414, 416, 417
New Zealand, 696
Nigeria, 8, 154, 369, 634
nil compensation, 633
NITU, 406

nominee arrangement, 664
non-domestic rates, 488
non-retroactivity, 643
Northern Ireland, 484
Norway, 368, 514
notional capped rent, 477
Nuevo Leon, 412
nuisance expropriation, 464

obiter, 494
OHADA, 148
Ohio, 417
Oman, 147, 610, 622, 624
omitted variable bias, 15, 82
    direction of bias, 75
    not detectable from fit statistics, 74
one-way ratchet, 366
Ontario, 9, 102, 110, 372, 402, 405, 407, 413, 415
ontology, 107
Oregon, 412
origination appraisal, 413
outcome-dependent measurement error, 84

Pacifica dataset, 17, 63, 75, 85, 93
paired sales, 74
Pakistan, 9, 128, 152, 656
Panama, 423, 424, 426
Paraguay, 369, 441
parameter, 90
partial taking, 102, 374, 405, 406, 437, 440, 443, 500, 510, 517, 519, 521, 524, 526, 529, 531, 533, 536, 544, 545, 592, 593, 596, 671
partition, 415, 470
partnership interest, 415
perito registration, 414
peritos, 457
Peru, 451, 455
Poland, 8, 103, 110, 128, 368, 537, 565
Portugal, 126, 368, 508
possession date, 407
possessory interest, 429
power of sale, 467
precatorio, 430
predial, 411
prediction interval, 62
preliminary notification, 653
premio de afeccion, 507
premise of value, 137
PREPA, 471
prescription, 9, 410, 442, 611, 640
    acquisitive, 612
prior compensation, 617, 640
priority of interests, 636
Privy Council, 463
professional liability, 564–566, 600, 624, 675
profits interest, 416
project influence, 680, 695
property rights, 107
property tax, 552
proportionality, 411
public domain, 448
Puerto Rico, 464, 465, 471
purchaser's lien, 417
purpose of valuation, 16, 107

Qatar, 108, 125, 369, 615, 616
QTIP, 415
quasi-partnership, 492
Quebec, 9, 402, 405

R-1, 712
R-10, 713
R-11, 713
R-12, 713
R-13, 713
R-14, 713
R-15, 714
R-16, 714
R-17, 714
R-18, 714
R-19, 714
R-2, 712
R-20, 714
R-21, 714
R-22, 714
R-23, 714
R-3, 713
R-4, 713
R-5, 713
R-6, 713
R-7, 713
R-8, 713
R-9, 713
rails-to-trails, 406
rank deficiency, 91, 94
rate, 25
rating, 485, 486, 644
rating revaluation, 488
rating valuation, 697
ratio, 472
read down, 465
real value, 608
reasonably probable future use, 480, 508, 619, 695
reception, 149
rectification of the register, 472
reference (land-acquisition), 657
refinance, 413
registration, 613
registry protection, 409
regressor, 16, 72, 82
reliance, 704
remodel, 72

rental valuation, 688
replacement cost, 137, 418
replacement housing, 618
replacement value, 538
res judicata, 434
Residual Constraint Approach, 64
restoration price, 595
restrictive covenant, 493
retrospective valuation, 665
reversion, 439
review appraisal, 411
RICS, 469
right of first refusal, 495
right of occupancy, 154, 369, 634, 636
Right-of-Way, 108
rights in rem, 596
rights of light, 494
Romania, 540
Russia, 124, 371, 581

SAAMCO cap, 705
Saint Kitts and Nevis, 467
sale and rent back, 489
sale evidence, 411
sales comparison, 682
sales comparison grid, 62, 73
sana critica, 452
Saskatchewan, 415
Saudi Arabia, 622, 623
scheduled monument, 483
scheme, 16, 124
  boundary, 101, 104
scheme disregard, 16, 101, 124, 372, 402, 432, 436, 443, 446, 449, 480, 503, 504, 506, 509, 511, 517, 519, 524, 526, 530, 539, 541, 542, 544, 545, 587, 592, 596, 618, 667, 694, 696
scheme of the taking, 407
Scotland, 482
secant rate, 26
section 238, 470
secured lending, 467, 468
self-regulatory organization, 582
set-off, 102, 126, 367, 374, 436, 446, 587
severance, 102, 126, 370, 449, 464, 485, 505, 510, 513, 519, 521, 531, 533, 537, 592, 596, 608, 637, 667, 680
short-form merger, 469
site value, 698
Slovakia, 368, 542
Slovenia, 371, 541
social housing, 407
South Africa, 7, 150, 370, 632
South Dakota, 411
sovereign immunity, 464
Spain, 124, 370, 507, 557, 578
special value, 618
special-affection value, 373, 432, 449, 521, 539
special-purpose property, 412
specific performance, 416
stamp duty, 466, 654
statutory purchase right, 111
statutory redemption, 468
statutory tax sale, 466
statutory valuation formula, 477, 546
stigma, 493, 549, 690, 702
strata title, 470
structural error, 82
subsidence, 496
sunk cost, 421
sunlight, 688
Suriname, 460
surplus proceeds, 405
Sweden, 8, 108, 367, 501, 516
Switzerland, 547, 549

Taiwan, 125, 150, 370, 681, 690
tax foreclosure, 412
tax sale, 405, 466
tax valuation, 682
temporary seizure, 610, 613
terminology divergence, 17
  calendar eras, 128
  directional pair, 126
  institution names, 128
  missing equivalent, 123
  same word, different referent, 127
Thailand, 370, 669
Theil's formula, 15, 73, 76
title validity, 115
trademark, 471
transfer tax, 424
trespass, 636
Trinidad and Tobago, 469
Tunisia, 617
Türkiye, 124
Turkiye, 9, 147, 371, 606, 608, 621

Ukraine, 112, 365, 550
unexhausted improvements, 8, 154, 369, 634, 635
unidades indexadas, 447
unidades reajustables, 445
unified use, 405
Uniform Relocation Act, 465
unimproved value, 698
unit entitlement, 470
unit title, 702
United Arab Emirates, 610, 624
United States, 400
United States Virgin Islands, 468
Uruguay, 369, 444
use value, 138, 459
use-restriction, 366

USPAP, 92
usufruct, 521, 538

vacant possession, 668
valor catastral, 412
valor objetivo, 432
valuation approach, 8, 128
valuation date, 9, 102, 128, 147, 151, 370, 415, 421, 432, 436, 446, 449, 485, 503, 507, 508, 519, 522, 523, 525, 528, 530, 533, 536, 538, 541, 544, 555, 582, 587, 591, 595, 606, 607, 611, 613, 614, 616, 618, 625, 627, 639–641, 643, 653, 655, 665, 667, 670, 686
value contribution, 25
value effect, 101, 126
  depreciation, 102
  enhancement, 102
value to the owner, 402
valuer accreditation, 623
valuer negligence, 705
variable graph, 27
Verkehrswert, 140
Virginia, 406

war-damage compensation, 112
wartime compensation, 550
wartość odtworzeniowa, 140
Washington, 414
wildfire, 418
Wyoming, 414