

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-

¹The 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 subestimar 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.

²Royal 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 Sulumanastir 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]

⁴Yargıtay 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

⁵Traité 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,

⁶European 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 Kötz⁷ — 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 Alemanha¹⁰ 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

⁷Konrad 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.

⁸National Tax Agency property valuation basic circular (*Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu*), provision 6 (the “Article 6” override) — an administrative circular (*tsūtatsu*), not legislation.

⁹Inheritance 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 (*hypothek*), 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.)

¹¹Basic 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 *hypothek*; 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,

¹²Cour 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>

¹³Egypt: 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.

¹⁴Expropriation 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

¹⁵Land 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.

¹⁶India: *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. Dezesete pesquisas nacionais sobre a legislação de operações garantidas produziram 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 Estado¹⁷ (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 estado¹⁸ 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.

¹⁷Democratic 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]†

¹⁸Land 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]†