

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 Procuradoria-Geral da República 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, Resolución 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¶m1=AIP&nValo

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 Economia 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-d-e-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 Terceira 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 Terceira, 22 de julho de 2025, Resumo da decisão do Procurador-ia 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 origem 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 Código Judicial, de modo que o tribunal fixe a base a partir do valor de mercado do imóvel, com base no *avalúo* apresentado pelas partes. O Código 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 Cristóbal, 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-contrapana-y-reclama-mas-de-1500-millones-por-salida-de-dos>; <https://www.laestrella.com.pa/mundo/ck-hutchison-comienza-arbitraje-contrapana-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.